



广东世荣兆业股份有限公司

2023 年半年度报告

2023 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、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人李绪鹏、主管会计工作负责人汪礼宏及会计机构负责人(会计主管人员)汪礼宏声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

公司在本半年度报告中列示的有关经营计划与投资部署仅代表公司根据目前可预见的经营环境所做出的对未来的合理安排，可能会随经营环境的变化而发生变更，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意相关风险。公司已在本报告中详细描述了公司可能面临的风险，敬请投资者予以关注，注意阅读本报告“第三节 管理层讨论与分析”之“十、公司面临的风险和应对措施”。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	9
第四节 公司治理.....	20
第五节 环境和社会责任.....	21
第六节 重要事项.....	22
第七节 股份变动及股东情况.....	28
第八节 优先股相关情况.....	32
第九节 债券相关情况.....	33
第十节 财务报告.....	34

备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 二、报告期内在中国证监会指定网站巨潮资讯网和公司选定的信息披露报纸《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、《上海证券报》上公开披露过的所有文件正本及公告原稿；
- 三、载有公司法定代表人签名并盖章的 2023 年半年度报告正本；
- 四、其他有关资料。

以上文件均备置于公司证券法务部以供查阅。

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、世荣兆业	指	广东世荣兆业股份有限公司
世荣实业	指	珠海市斗门区世荣实业有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

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	李绪鹏		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	严文俊	郭键娴
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、电子信箱等在报告期是否变化

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、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2022 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

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2022 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需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）	597,820,226.04	348,319,287.74	71.63%
归属于上市公司股东的净利润（元）	110,296,113.50	86,905,775.42	26.91%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	107,785,789.54	80,746,764.81	33.49%
经营活动产生的现金流量净额（元）	32,377,985.62	-555,601,138.69	105.83%
基本每股收益（元/股）	0.1363	0.1074	26.91%
稀释每股收益（元/股）	0.1363	0.1074	26.91%
加权平均净资产收益率	2.38%	1.84%	0.54%
	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）	6,659,442,596.69	6,577,167,290.96	1.25%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,694,547,621.46	4,583,991,478.82	2.41%

五、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。

六、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
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-197.20	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	200,000.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资	1,099,250.46	

产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-333,605.01	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,154,312.39	
减：所得税影响额	609,436.68	
合计	2,510,323.96	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《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的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）报告期内公司所处的行业情况

2023 年上半年，国内外经济运行中的不稳定不确定因素仍然较多，但我国经济长期向好的基本面没有改变。2023 年 3 月，“两会”政府工作报告指出，2023 年坚持稳中求进工作总基调，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展；住建部部长倪虹在“两会”第二场“部长通道”上表示：对房地产市场企稳回升充满信心，但强调，我们希望的企稳回升应该是牢牢坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位的企稳回升。同月，央行发布公告，于 2023 年 3 月 27 日降低金融机构存款准备金率 0.25 个百分点（不含已执行 5% 存款准备金率的金融机构）。本次降准对当前化解部分房企流动性压力、提高居民购房意愿、保持房地产市场平稳健康发展具有积极作用。5 月，央行发布 2023 年第一季度中国货币政策执行报告，报告继续延续“牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段”的定调；6 月，贷款市场报价利率（LPR）调整，1 年期、5 年期均较上一期下降 10 个基点。由此可见，2023 年上半年，在坚持“房住不炒”的总基调下，中央及各部委继续释放“稳地产”积极信号，提振房地产市场信心。

根据国家统计局数据，2023 年上半年，全国房地产开发投资 58,550 亿元，同比下降 7.9%；全国商品房销售面积 59,515 万平方米，同比下降 5.3%；全国商品房销售额 63,092 亿元，增长 1.1%；全国商品房待售面积 64,159 万平方米，同比增长 17.0%。由此可见，全国房地产开发、销售方面的指标基本呈下降趋势，待售库存增长，房地产市场仍然处于调整状态。

珠海是公司主要房地产项目所在城市。在上述“房住不炒”定位及“稳地产”积极信号继续释放的大背景下，相关珠海市房地产政策也陆续出台。2 月，珠海市政府工作报告提出深化实施“珠海英才计划”，完善人才安居、子女教育、金融支持等全方位服务保障体系，以及推动区域协调发展，加强市级对金湾区、斗门区城市建设的协调联动，推动优质资源向西部地区倾斜等。3 月，珠海市人民政府发布了《珠海市人民政府关于印发珠海市 2023 年国民经济和社会发展计划的通知》，提出持续调整优化房地产调控政策措施，支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场有序回暖；珠海市住房和城乡建设局起草了《珠海市人才住房分配管理实施指引》及配套模板附件，明确了人才住房分配遵循“以租为主、租售并举、动态管理”的原则。5 月，珠海市人民政府印发《珠海市贯彻落实〈广东省关于激发企业活力推动高质量发展的若干政策措施〉实施方案》，方案从财税金融支持、提振消费等六大方面着力，多方协同惠企利民，有利于提振市场信心，激发市场活力，推动全市经济稳步增长。7 月，“港/澳车北上”政策正式实施，符合条件的香港、澳门机动车车主在预约通关获准后，便可驾车经港珠澳大桥驶入广东。该政策是粤港澳大湾区建设的重要举措，进一步促进了大湾区的互联互通及经贸融合发展。

根据珠海市统计局数据，2023 年上半年，全市商品房施工面积 3,075.36 万平方米，同比下降 17.5%；商品房竣工面积 190.65 万平方米，同比增长 97.1%；商品房销售面积 175.36 万平方米，同比下降 18.2%，其中住宅销售面积 138.44 万平方米，同比下降 19.8%；商品房待售面积 654.44 万平方米，同比增长 40.2%。

（二）报告期内公司从事的主要业务

1、公司主营业务、经营模式、项目业态及市场地位

报告期内公司主营业务为房地产开发与经营，公司实施从设计开发、工程建设到市场销售，由集团主控、分项目管理的经营模式，主要经营项目业态以住宅开发、销售为主，辅以配套商业，同时，正在初步涉及商业综合体的建设及运营。经过在珠海区域多年的深耕细作，公司项目已得到市场的高度认可，在区域内保持有力的竞争优势。

2、公司主营业务经营情况

2023 年上半年，公司积极应对宏观环境、行业政策及房地产市场的变化，继续围绕发展战略，坚持“以房地产为主业，积极探索多元化布局之路”的战略方针，主抓房地产项目建设和销售，深入推进多元化产业布局，取得一定成效。具体经营情况如下：

2023 年上半年，公司实现营业收入 59,782.02 万元，比上年同期增长 71.63%，其中房地产业务收入 22,861.93 万元，热能供应业务收入 14,240.96 万元，其他业务收入 22,679.13 万元（含出售投资性房地产（商铺）收入 7,966.07 万元，外部工程收入 7,621.58 万元及物业管理等收入 7,091.48 万元）；实现归属于母公司所有者的净利润 11,057.85 万元，比上年同期增长 27.24%。截至 2023 年 6 月 30 日，公司资产总额 665,667.12 万元，归属于母公司股东权益合计 469,456.99 万元。房地产项目建设方面，2023 年上半年，公司在建建筑面积（计容面积）47.64 万平方米；房地产项目销售方面，2023 年上半年，公司实现房地产预售（销售）面积 3.04 万平方米，预售（销售）金额 47,318.03 万元；截至 2023 年 6 月 30 日，公司房地产可供销售面积 22.13 万平方米。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
不适用	不适用	不适用	0	0	不适用	0.00%	0	0

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万 m ²)	总建筑面积 (万 m ²)	剩余可开发建筑面积 (万 m ²)
珠海市斗门区	63	140	140
总计	63	140	140

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
珠海市	世荣峰景广场（一期）	珠海市斗门区	酒店、商业	100.00%	2018年06月	在建	91.00%	43,407.60	86,815.20	0	0	101,680	45,044.72
珠海市	世荣峰景广场（二期）	珠海市斗门区	住宅	100.00%	2020年12月	竣工	100.00%	28,938.40	57,876.80	76,640.73	76,640.73	50,000	47,067.84
珠海市	万荣商业中心	珠海市斗门区	商业、商务等	100.00%	2022年06月	在建	15.00%	77,455.53	161,073.35	0	0	150,000	22,786.2
珠海市	曝观花园	珠海市斗门区	住宅	100.00%	2022年08月	在建	15.00%	78,977.00	170,590.32	0	0	130,000	16,785.79

注：1、世荣峰景广场（二期）已于 2023 年 7 月竣工验收，并于 2023 年 8 月取得竣工验收备案登记证。

2、报告期内，世荣商业中心更名为万荣商业中心，世荣观曝花园更名为曝观花园。

3、上表仅列示自有房地产项目，不含承建的外部项目。

主要项目销售情况

城市/	项目	所在	项目	权益	计容	可售	累计	本期	本期	累计	本期	本期
-----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

区域	名称	位置	业态	比例	建筑面积 (m ²)	面积 (m ²)	预售 (销售) 面积 (m ²)	预售 (销售) 面积 (m ²)	预售 (销售) 金额 (万元)	结算 面积 (m ²)	结算 面积 (m ²)	结算 金额 (万元)
珠海市	翠湖苑二期北区	珠海市斗门区	住宅	100.00%	201,868.62	199,032.97	197,311.17	231.16	278	197,080.01	237.64	317.62
珠海市	翠湖苑二期北区	珠海市斗门区	车位	100.00%		12,474.71	1,746.93	44.73	46.04	1,746.93	56.72	55.15
珠海市	翠湖苑二期北区	珠海市斗门区	商铺	100.00%		2,131.95	0	0	0	0	0	0
珠海市	翠湖苑二期南区	珠海市斗门区	住宅	100.00%	200,064.20	194,170.12	179,973.75	7,142.99	9,104.22	177,658.84	6,573.23	8,012.7
珠海市	翠湖苑二期南区	珠海市斗门区	车位	100.00%		5,485.85	734.11	734.11	680.37	250.21	250.21	212.83
珠海市	世荣尚观花园	珠海市斗门区	住宅	100.00%	174,005.26	164,377.69	69,069.65	7,080.24	11,944.29	66,937.55	7,403.82	11,928.52
珠海市	世荣尚观花园	珠海市斗门区	车位	100.00%		11,599.85	3,027.66	220.41	288.02	2,934.06	303.62	377.04
珠海市	世荣尚观花园	珠海市斗门区	商铺	100.00%		5,858.53	2,991.20	380.97	804.38	1,983.82	284.42	578.64
珠海市	世荣峰景广场(二期)	珠海市斗门区	住宅	100.00%	57,876.80	57,716.79	30,438.86	9,533.84	15,414.59	0	0	0
珠海市	蓝湾半岛9-10期	珠海市斗门区	住宅	100.00%	139,832.23	139,611.92	138,782.26	462.26	583.77	138,543.97	430.18	520.4
珠海市	蓝湾半岛9-10期	珠海市斗门区	车位	100.00%		8,759.48	4,216.48	142.19	175.22	4,169.47	131.15	161.03
珠海市	蓝湾半岛11期	珠海市斗门区	住宅	100.00%	35,982.44	28,713.60	28,587.61	0	0	28,587.61	111.73	153.52
珠海市	蓝湾半岛11期	珠海市斗门区	车位	100.00%		1,204.48	1,065.79	0	0	1,065.79	0	0
珠海市	井岸大观花园	珠海市斗门区	住宅	100.00%	52,955.08	47,958.88	47,958.88	0	0	47,958.88	0	0

珠海市	井岸大观花园	珠海市斗门区	车位	100.00%		3,976.50	3,523.40	24.2	37.2	3,523.4	36.3	53.59
珠海市	井岸大观花园	珠海市斗门区	商铺	100.00%		4,878.39	4,730.02	688.88	1,680.23	4,032.53	0	0
珠海市	蓝湾半岛6-8期	珠海市斗门区	住宅	100.00%	198,839.58	190,900.82	190,787.17	0	0	190,787.17	78.73	94.79
珠海市	翠湖苑一区	珠海市斗门区	住宅	100.00%		97,878.87	96,737.12	0	0	96,737.12	0	0
珠海市	翠湖苑一区	珠海市斗门区	车位	100.00%	109,051.27	1,375.98	56.74	23.15	15.62	56.74	23.15	14.88
珠海市	翠湖苑一区	珠海市斗门区	商铺	100.00%		7,265.81	4,303.85	1,509.21	3,204.51	3,593.68	1,371.54	2,703.37
珠海市	碧水岸二期2、3期	珠海市斗门区	车位	100.00%	159,867.49	13,594.12	4,798.00	169.64	177.58	4,751.73	146.84	174.41
珠海市	蓝湾半岛4-5期	珠海市斗门区	车位	100.00%	100,294.01	9,417.35	7,572.93	69.79	85.87	7,572.93	69.79	81.78
珠海市	锦绣荣城四区	珠海市斗门区	车位	100.00%	141,569.83	6,314.08	4,781.67	117.90	102.6	4,781.67	117.9	97.71
珠海市	世荣名筑	珠海市斗门区	车位	100.00%	93,037.98	3,428.29	2,523.65	0	0	2,523.65	0	0
珠海市	碧水岸二期1期	珠海市斗门区	车位	100.00%	48,289.71	811.17	341.41	0	0	329.55	11.32	11.78
珠海市	蓝湾半岛1-2期	珠海市斗门区	车位	100.00%		7,472.46	6,329.92	33.71	48.96	6,307.12	10.91	15.54
珠海市	蓝湾半岛1-2期	珠海市斗门区	商铺	100.00%	113,296.42	16,951.91	8,915.16	694.87	1,111.79	8,915.16	1124.24	1,938.86
珠海市	锦绣荣城五区	珠海市斗门区	商铺	100.00%	124,063.47	22,104.10	7,561.37	579.39	605.34	7,313.88	886.44	806.6
珠海市	碧水岸一区	珠海市斗门区	商铺	100.00%	172,592.62	8,057.39	3,358.30	487.74	929.43	3,168.09	1,399.48	2,517.24

注：1、计容建筑面积为项目整体计容建筑面积；2、可售面积为项目各业态分别已取得预售许可证的总可售面积。

3、结算金额为收入结转金额，不含税；预售（销售）金额为预售（销售）合同金额，含税。

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
锦绣荣城五区	珠海市斗门区	商铺	100.00%	18,842.32	18,471.07	98.03%
翠湖苑一区	珠海市斗门区	商铺	100.00%	3,325.79	3,076.44	92.50%
翠湖苑二期	珠海市斗门区	商铺	100.00%	7,355.62	7,355.62	100.00%

碧水岸一区	珠海市斗门区	商铺	100.00%	4,889.3	4,722.8	96.59%
蓝湾半岛 1-2 期	珠海市斗门区	商铺	100.00%	9,771.23	9,771.23	100.00%
井岸大观花园	珠海市斗门区	商铺	100.00%	845.86	688.88	81.44%
世荣尚观花园	珠海市斗门区	商铺	100.00%	3,186.67	146.52	4.60%
三灶厂房	珠海市金湾区	厂房	100.00%	40,540.43	40,540.43	100.00%
蓝湾半岛 11 期	珠海市斗门区	科研楼	100.00%	6,144.66	4,389.07	71.43%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间 / 平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	0.00					
合计	0.00					

发展战略和未来一年经营计划

2023 年下半年，公司将继续稳定做好主业，计划完成以下重点工作：

土地储备方面：

面对经济下行的压力，不明确的房地产行业形势，公司将持续关注行业动态，抓住机遇，适时调整拿地策略，确保公司可持续、健康发展。

项目开发方面：

公司将继续加快开发进度，推进世荣峰景广场（一期）、万荣商业中心及景观花园项目的建设，各项目的建设期将延续至 2024 年及 2025 年。

项目销售方面：

公司将继续深挖销售渠道，盘活客户资源，推进翠湖苑二期、世荣峰景广场（二期）及世荣尚观花园等现有项目的销售，并择机启动景观花园的预售。

翠湖苑二期计划 2023 年整盘去化率达 100%，世荣尚观花园计划 2023 年整盘去化率达 45%，世荣峰景广场（二期）2023 年计划整盘去化率达 55%。

融资安排方面：

公司将继续以银行贷款融资为主，积极拓展多种融资渠道，提高融资效率，降低融资成本，保障公司资金需求。2023 年下半年，公司将配合项目开发的进度，适度合理融资，一方面支持推动项目开发，保证日常经营的资金流动性；另一方面保证融资规模的合理性，保障业务发展的同时节约财务成本，优化财务指标。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

截至 2023 年 6 月 30 日，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为 48,751.71 万元，报告期内不存在因此项担保而承担担保责任且涉及金额占公司最近一期经审计净利润 10% 以上的情形。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

二、核心竞争力分析

1、区域市场强大的持续发展能力和显著的品牌影响力

公司在珠海区域拥有可以满足未来若干年开发且成本较低的土地储备，使得公司在本区域市场的持续发展能力、抵御风险能力、市场竞争力等各方面都明显优于其他竞争对手；同时，经过多年来在本区域市场深耕细作，无论是企业品牌还是楼盘品牌都已获得市场高度认可，竞争优势愈发明显。

2、优质的资产和良好的财务状况

优质的资产和良好的财务状况使公司有足够的能力应对各种经营风险，能够根据外部市场环境的变化作相应调整的可能。目前公司的资产主要为具有较大增值空间的土地储备，具有较高的开发价值和盈利能力以及较强的流动性和变现能力，是公司抵御各种风险的坚强后盾。

三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

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	597,820,226.04	348,319,287.74	71.63%	本报告期新增热能供应收入等。
营业成本	329,563,640.53	160,128,672.36	105.81%	本报告期新增热能供应成本等。
销售费用	14,240,831.66	16,119,120.94	-11.65%	本报告期销售代理费减少。
管理费用	42,038,860.22	45,579,243.89	-7.77%	本报告期海外诉讼代理费减少。
财务费用	-7,496,387.86	-4,696,948.14	-59.60%	本报告期费用化利息支出减少。
所得税费用	35,732,487.42	3,263,774.95	994.82%	本报告期营业收入增加。
研发投入	1,439,793.45	1,752,997.27	-17.87%	
经营活动产生的现金流量净额	32,377,985.62	-555,601,138.69	105.83%	主要原因为本报告期销售回款增加。
投资活动产生的现金流量净额	88,451,293.64	581,179,675.96	-84.78%	主要原因系本报告期末“收回投资收到的现金”减去“投资支付的现金”后的净额比上年同期减少。
筹资活动产生的现金流量净额	-3,463,047.98	-289,233,465.35	98.80%	主要原因系本报告期偿还的银行借款比上年同期减少。
现金及现金等价物净增加额	117,366,231.28	-263,654,928.08	144.52%	主要原因系上述现金流变动共同影响所致。

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

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	

营业收入合计	597,820,226.04	100%	348,319,287.74	100%	71.63%
分行业					
房地产	228,619,301.12	38.24%	269,390,324.15	77.34%	-15.13%
热能供应	142,409,601.26	23.82%			
其他（出售投资性房地产商铺收入）	79,660,709.48	13.33%	20,905,914.29	6.00%	281.04%
其他（外部工程收入）	76,215,770.11	12.75%			
其他（物业管理费等收入）	70,914,844.07	11.86%	58,023,049.30	16.66%	22.22%
分产品					
商品房	228,619,301.12	38.24%	269,390,324.15	77.34%	-15.13%
热能供应	142,409,601.26	23.82%			
其他（出售投资性房地产商铺收入）	79,660,709.48	13.33%	20,905,914.29	6.00%	281.04%
其他（外部工程收入）	76,215,770.11	12.75%			
其他（物业管理费等收入）	70,914,844.07	11.86%	58,023,049.30	16.66%	22.22%
分地区					
珠海	455,410,624.78	76.18%	348,319,287.74	100.00%	30.75%
江西新余	142,409,601.26	23.82%			

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

适用 不适用

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	228,619,301.12	100,036,798.68	56.24%	-15.13%	-19.31%	2.26%
热能供应	142,409,601.26	110,359,737.69	22.51%			
其他（出售投资性房地产商铺收入）	79,660,709.48	13,790,645.08	82.69%	281.04%	184.27%	5.90%
其他（外部工程收入）	76,215,770.11	68,579,118.23	10.02%			
分产品						
商品房	228,619,301.12	100,036,798.68	56.24%	-15.13%	-19.31%	2.26%
热能供应	142,409,601.26	110,359,737.69	22.51%			
其他（出售投资性房地产商铺收入）	79,660,709.48	13,790,645.08	82.69%	281.04%	184.27%	5.90%
其他（外部工程收入）	76,215,770.11	68,579,118.23	10.02%			
分地区						
珠海	384,495,780.71	182,406,561.99	52.56%	12.40%	13.91%	-0.63%
江西新余	142,409,601.26	110,359,737.69	22.51%			

	26	69			
--	----	----	--	--	--

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

本报告期热能供应收入、外部工程收入及销售投资性房地产商铺收入较上期增加。

四、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	6,399,267.97	4.08%	主要为对联营企业的投资收益及国债逆回购、理财产品收益。	否
营业外收入	355,443.48	0.23%	主要为违约金收入等。	否
营业外支出	1,189,245.69	0.76%	主要为捐赠支出等。	否
信用减值	-5,390,977.61	-3.43%	本报告期按公司会计政策确认预期信用损失。	否

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,405,982,013.97	21.11%	1,293,921,248.25	19.67%	1.44%	
应收账款	384,971,053.36	5.78%	351,513,391.76	5.34%	0.44%	主要原因系本报告期应收外部工程款增加。
合同资产	3,055,580.47	0.05%	27,283,737.76	0.41%	-0.36%	主要原因系本报告期外部工程项目按进度进行了结算。
存货	3,005,584,671.79	45.13%	3,046,279,473.28	46.32%	-1.19%	主要原因系开发产品结转主营业务成本等。
投资性房地产	166,826,546.29	2.51%	178,793,892.84	2.72%	-0.21%	主要原因系本报告期出售了投资性房地产商铺。
长期股权投资	85,413,266.34	1.28%	83,852,645.36	1.27%	0.01%	
固定资产	156,579,619.90	2.35%	163,085,638.70	2.48%	-0.13%	主要原因系本报告期固定资

						产商铺转投资性房地产商铺及热能生产设备计提折旧所致。
在建工程	622,972,923.91	9.35%	519,677,488.32	7.90%	1.45%	主要原因系本报告期在建工程万荣商业中心--合作大商业及在建工程酒店项目投入增加。
使用权资产	11,144,611.72	0.17%	13,520,413.00	0.21%	-0.04%	
合同负债	439,300,358.18	6.60%	363,720,179.01	5.53%	1.07%	主要原因系本报告期预收房款增加。
租赁负债	6,586,262.57	0.10%	9,363,895.41	0.14%	-0.04%	
应收票据	1,600,000.00	0.02%	1,000,000.00	0.02%	0.00%	
应收款项融资	0.00	0.00%	1,000,000.00	0.02%	-0.02%	
预付款项	221,158,290.16	3.32%	141,495,066.39	2.15%	1.17%	主要原因系贸易类业务按合同约定预付货款增加。
其他流动资产	193,346,294.04	2.90%	370,948,835.91	5.64%	-2.74%	主要原因系购买国债逆回购投资减少。
长期待摊费用	1,244,001.38	0.02%	120,133.08	0.00%	0.02%	
其他非流动资产	0.00	0.00%	251,058.00	0.00%	0.00%	
预收款项	3,352.13	0.00%	447,403.98	0.01%	-0.01%	
应付账款	200,438,737.19	3.01%	285,027,228.11	4.33%	-1.32%	主要原因系支付了应付工程款、材料及设备款。
应付职工薪酬	18,010,890.41	0.27%	38,911,974.05	0.59%	-0.32%	主要原因系发放了上年计提的薪酬。
应交税费	34,731,281.39	0.52%	72,096,253.28	1.10%	-0.58%	主要原因系进行了2022年度企业所得税汇算清缴。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

4、截至报告期末的资产权利受限情况

截至报告期末的资产权利受限情况详见第十节财务报告中“七、50、所有权或使用权受到限制的资产”。

六、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
145,887,266.34	87,365,414.94	66.99%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

（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。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

八、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	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	房地产开发	430,000,000.00	5,136,034,727.24	1,103,740,523.40	393,546,201.86	111,889,489.55	89,064,906.77

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
上饶世锋热能有限公司	新设取得	报告期内无重大影响

主要控股参股公司情况说明

公司报告期内无应披露的重要控股参股公司信息。

九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1、政策风险：房地产行业是关系到国计民生的重要产业，国家从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控，已经成为一种常态，这对房地产开发企业的经营与发展将产生直接的影响。公司如果不能适应国家政策的变化，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

应对措施：紧密跟踪政策变化，及时调整公司经营策略。

2、土地集中、项目单一风险：公司是珠海市斗门区较早从事房地产开发的企业之一，土地储备主要集中在珠海市斗门区，近年来开发的项目也主要集中于珠海市斗门区，在珠海市斗门区的业务占绝对比重。

应对措施：适当加快公司现有土地储备开发，加速利润释放，积极拓展外地项目，加快多元化产业布局。

3、财务风险：房地产开发行业属于资金密集型行业，且开发周期较长，受宏观环境影响，公司销售回款减缓，但仍需维持经营投入，资金周转速度较慢；同时若国家宏观经济形势、信贷政策和资本市场发生重大变化或调整，可能导致公司的融资受到限制或公司的融资成本上升。

应对措施：合理安排资金计划，理性选择融资渠道和融资方式，保证公司财务成本处于合理范围。

4、销售风险：房地产产品的销售不仅取决于产品的质量和价格，还直接受项目的市场定位、经济发展状况、居民收入水平、同类楼盘的供给情况的影响。

应对措施：对销售项目做好相应的市场定位，根据市场变化趋势，积极调整销售策略。

第四节 公司治理

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022 年年度股东大会	年度股东大会	53.89%	2023 年 05 月 22 日	2023 年 05 月 23 日	审议《2022 年度董事会工作报告》、《2022 年度监事会工作报告》、《2022 年度财务决算报告》、《2022 年度利润分配预案》、《2022 年年度报告及其摘要》、《关于 2023 年度担保额度的议案》、《关于续聘 2023 年度审计机构的议案》七项议案，均未获通过。

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

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 2022 年年报。

三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

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。

四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
无	无	无	无	无	无

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

公司及主要子公司严格遵守环境保护相关法律法规要求，不属于环境保护部门公布的重点排污单位，相关排放情况符合环境保护部门的规定，且报告期内不存在因环境问题受到行政处罚的情况。

二、社会责任情况

公司作为责任型企业，秉持“自然相伴，人本生活”的经营理念，致力于成为宜居家园筑造者，美好生活服务商；坚持精耕细作，协同共赢，为股东创造价值、让员工富有成就、为客户提供优质产品，做有良知的、富有社会责任感的企业。长期以来，公司依法合规经营，诚信守约，构建和谐的客户关系，向市场提供优质产品，重视对股东的合理回报，得到客户和社会高度认可。

公司的主营业务是房地产开发，在项目建设中加强安全文明建设，创建文明工地。在项目开发过程中大力推进环境保护，倡导资源节约与循环利用，减少建筑垃圾和建筑污水，降低建筑噪音。

2023年上半年，为切实履行社会责任，公司在救灾助困及社会公益事业方面做出了力所能及的贡献，主要情况如下：公司向珠海市慈善总会捐赠 50 万元，用于开展助学慈善公益活动及慈善事业发展保障经费；向珠海市斗门区慈善促进会捐赠 25.22 万元（实物捐赠），用于该慈善机构办公场所的软硬装修；向珠海市慈善总会捐赠 6.6 万元，定向用于捐赠物资援助巴西抗灾；向珠海市慈善总会斗门区慈善基金捐赠 7.9 万元，用于纪念汶川地震十五周年主题活动。

公司严格遵守《劳动法》、《劳动合同法》，为员工提供良好的工作、生活和学习环境，在为员工改善福利待遇的同时，帮助员工提升职业技能、拓展职业发展空间。2023年上半年，公司开展各类培训，参加培训的人员覆盖公司所有员工。

第六节 重要事项

一、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、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

公司半年度报告未经审计。

五、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

六、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

七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引

<p>公司向股东、原董事长梁家荣提起诉讼，请求依法追回梁家荣违背忠实、勤勉义务，背信损害公司利益取得的不当得利并要求其对本公司的损失予以赔偿。公司已与梁家荣等就此案签署了和解协议。</p> <p>因珠海市中级人民法院（以下简称“珠海中院”）冻结、拍卖梁社增及梁家荣所持本公司股份的行为对公司本诉讼和解协议的落实及公司相关权利造成了影响，为保护公司权益，公司向珠海中院提出执行异议，请求停止案涉股票的拍卖。</p>	280,000	否	重大诉讼和解协议履行阶段、执行异议申请已立案受理并已听证	暂无	暂无	2021年09月30日、2022年12月24日、2023年5月20日、2023年7月14日、2023年7月25日、2023年8月1日	<p>内容详见披露于《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）的公司2021-023号公告、2022-045号公告、2023-022号公告、2023-030号公告、2023-032号公告、2023-033号公告。</p>
<p>公司在美国起诉股东一案的被告之一刘亚非一家对公司提起反诉，诉公司诽谤，要求赔偿和惩罚性赔偿。</p>	暂无法确定	否	反诉已立案受理	暂无	暂无	2023年06月27日	<p>内容详见披露于《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）的公司2023-028号公告。</p>

其他诉讼事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
违反安全保障义务责任纠纷	1.68	否	收到起诉状,未开庭审理	未出判决	未执行		
确认劳动关系纠纷	0	否	一审庭审完毕,待判决	未出判决	未执行		
金融借款合同纠纷	81.29	否	已结案	撤诉	执行完毕		
金融借款合同纠纷	109.48	否	已结案	胜诉	执行完毕		
商品房销售合同纠纷	54.42	否	已上诉,未开庭审理	未出判决	未执行		
合同、准合同纠纷	42.16	否	一审判决尚未生效	胜诉	未执行		
金融借款合同纠纷	41.54	否	收到起诉状,未开庭审理	未出判决	未执行		
商品房委托代理销售合同纠纷	18.18	否	已结案	败诉,无重大影响	执行完毕		
物业服务合同纠纷	4.31	否	已结案	胜诉	未执行完毕		
合资、合作开发房地产合同纠纷	6,500	否	收到上诉状,未开庭审理	一审判决被告向公司返还6,500万元并支付自合同解除之日起至实际履行之日止的利息等;二审尚未开庭审理,未出判决。	未执行	2022年07月14日、2022年11月9日、2023年6月27日、2023年7月21日	内容详见披露于《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)的公司2022-030号公告、2022-042号公告、2023-029号公告、2023-031号公告。
金融借款合同纠纷	76.86	否	已结案	败诉,无重大影响	未执行完毕		
租赁合同纠纷	6.23	否	已结案	胜诉	执行完毕		
追偿权纠纷	102.58	否	已结案	胜诉	执行完毕		

注：本表中案件涉案金额均按本金披露。

九、处罚及整改情况

适用 不适用

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十一、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	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	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	为公司第一大股东的实际持有人、第二大股东控制	购买商品	购买商品	市场议价	市场议价	4,989.69	100.00%	12,000	否	转账结算	4,989.69	2023年03月31日	巨潮资讯网公司2023-004号公告
合计				--	--	4,989.69	--	12,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				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、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、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、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、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。

十二、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

租赁情况说明

详见本报告第十节财务报告“十四、承诺及或有事项”中的 1、重要承诺事项“(2) 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响”。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

2、重大担保

适用 不适用

公司报告期不存在重大担保情况。

3、委托理财

适用 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	自有资金	10,000	0	0	0
合计		10,000	0	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

4、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。

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、公司于 2020 年 4 月 29 日、2020 年 4 月 30 日、2022 年 4 月 28 日披露了《关于控股股东及其一致行动人股份冻结的公告》及其进展公告、《关于控股股东及其一致行动人股份被继续冻结的公告》，于 2020 年 5 月 30 日、2021 年 7 月 28 日、2022 年 8 月 19 日、2022 年 11 月 26 日、2023 年 5 月 19 日、2023 年 8 月 15 日披露了《关于部分子公司股权被冻结的公告》、《关于部分子公司股权被继续冻结的公告》（5 份），内容详见披露于指定信披媒体的公司 2020-020 号、2020-021 号、2020-024 号、2021-019 号、2022-023 号、2022-031 号、2022-043 号、2023-021 号、2023-034 号公告。截至本报告批准报出日，公司控股股东及其一致行动人股份仍处于冻结状态，公司部分子公司股权被继续冻结，公司将持续关注上述事项的进展情况，按照法律法规的相关规定及时履行信息披露义务。

2、公司控股股东梁社增及其一致行动人梁家荣所持公司股份被司法轮候冻结，并将被司法拍卖，涉及股份数 596,400,000 股，占公司总股本的 73.72%。详情请见公司于 2023 年 5 月 12 日、2023 年 5 月 13 日、2023 年 5 月 20 日披露于指定信披媒体的公司 2023-018 号、2023-019 号、2023-020 号、2023-023 号、2023-024 号公告。上述拍卖事项尚未开始，后续可能涉及公示、竞拍、缴款、法院执行法定程序、股权变更过户等环节，存在一定的不确定性。公司将持续关注事项进展，依法履行相应的信息披露义务。

十四、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、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、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	809,095,632	100.00%						809,095,632	100.00%
1、人民币普通股	809,095,632	100.00%						809,095,632	100.00%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其									

他									
三、股份总数	809,095,632	100.00%						809,095,632	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

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

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

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

适用 不适用

三、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		16,919	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%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
梁社增	境内自然人	53.57%	433,440,000			433,440,000	冻结	433,440,000
							质押	99,000,000
梁家荣	境内自然人	20.15%	163,000,000			163,000,000	冻结	163,000,000
蔡伟民	境内自然人	1.12%	9,068,954	-237,200		9,068,954		
何凤	境内自然人	0.39%	3,184,000	395,600		3,184,000		
童飞	境内自然	0.38%	3,071,622	-548,000		3,071,622		

	人							
日喀则市世荣投资管理有限公司	境内非国有法人	0.37%	3,000,000			3,000,000	冻结	3,000,000
深圳市前海龙达新能源有限公司	境内非国有法人	0.25%	2,000,000	300,000		2,000,000		
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.25%	1,996,400	722,300		1,996,400		
何晨	境内自然人	0.24%	1,971,500	528,600		1,971,500		
深圳市永万丰实业有限公司	境内非国有法人	0.22%	1,760,000	160,000		1,760,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	梁家荣系梁社增之子，且为梁社增股份的实际持有人，梁社增为日喀则市世荣投资管理有限公司之控股股东，三者系一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	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					
梁家荣	163,000,000	人民币普通股	163,000,000					
蔡伟民	9,068,954	人民币普通股	9,068,954					
何凤	3,184,000	人民币普通股	3,184,000					
童飞	3,071,622	人民币普通股	3,071,622					
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					
深圳市前海龙达新能源有限公司	2,000,000	人民币普通股	2,000,000					
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	1,996,400	人民币普通股	1,996,400					
何晨	1,971,500	人民币普通股	1,971,500					

深圳市永万丰实业有限公司	1,760,000	人民币普通股	1,760,000
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	梁家荣系梁社增之子，且为梁社增股份的实际持有人，梁社增为日喀则市世荣投资管理有限公司之控股股东，三者系一致行动人。梁社增、梁家荣和日喀则市世荣投资管理有限公司与其他股东之间不存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	公司股东何凤通过客户信用交易担保账户持有公司股份 3,184,000 股；公司股东深圳市前海龙达新能源有限公司通过客户信用交易担保账户持有公司股份 2,000,000 股；公司股东何晨普通证券账户持有公司股份 351,500 股，通过客户信用交易担保账户持有公司股份 1,620,000 股，合计持有公司股份 1,971,500 股；公司股东深圳市永万丰实业有限公司通过客户信用交易担保账户持有公司股份 1,760,000 股。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

四、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 2022 年年报。

五、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。

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：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

2023 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2023 年 6 月 30 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	1,405,982,013.97	1,293,921,248.25
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	1,600,000.00	1,000,000.00
应收账款	384,971,053.36	351,513,391.76
应收款项融资		1,000,000.00
预付款项	221,158,290.16	141,495,066.39
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	20,710,778.19	23,270,817.82
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,005,584,671.79	3,046,279,473.28
合同资产	3,055,580.47	27,283,737.76
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	193,346,294.04	370,948,835.91
流动资产合计	5,236,408,681.98	5,256,712,571.17
非流动资产：		

发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	85,413,266.34	83,852,645.36
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	5,200,000.00	5,200,000.00
投资性房地产	166,826,546.29	178,793,892.84
固定资产	156,579,619.90	163,085,638.70
在建工程	622,972,923.91	519,677,488.32
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	11,144,611.72	13,520,413.00
无形资产	1,588,372.99	1,607,040.38
开发支出		
商誉	7,260,749.12	7,260,749.12
长期待摊费用	1,244,001.38	120,133.08
递延所得税资产	364,803,823.06	350,871,328.20
其他非流动资产		251,058.00
非流动资产合计	1,423,033,914.71	1,324,240,387.00
资产总计	6,659,442,596.69	6,580,952,958.17
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	200,438,737.19	285,027,228.11
预收款项	3,352.13	447,403.98
合同负债	439,300,358.18	363,720,179.01
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	18,010,890.41	38,911,974.05
应交税费	34,731,281.39	72,096,253.28
其他应付款	1,158,770,067.72	1,137,931,381.77
其中：应付利息		
应付股利	1,500,000.00	1,500,000.00
应付手续费及佣金		
应付分保账款		

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,499,210.76	5,778,773.42
其他流动负债	38,571,491.98	31,524,976.52
流动负债合计	1,894,325,389.76	1,935,438,170.14
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	6,586,262.57	9,363,895.41
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	8,196,674.77	7,085,982.17
其他非流动负债		
非流动负债合计	14,782,937.34	16,449,877.58
负债合计	1,909,108,327.10	1,951,888,047.72
所有者权益：		
股本	809,095,632.00	809,095,632.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	135,159,358.28	135,159,358.28
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	407,500,380.85	407,500,380.85
一般风险准备		
未分配利润	3,342,792,250.33	3,232,496,136.83
归属于母公司所有者权益合计	4,694,547,621.46	4,584,251,507.96
少数股东权益	55,786,648.13	44,813,402.49
所有者权益合计	4,750,334,269.59	4,629,064,910.45
负债和所有者权益总计	6,659,442,596.69	6,580,952,958.17

法定代表人：李绪鹏

主管会计工作负责人：汪礼宏

会计机构负责人：汪礼宏

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2023年6月30日	2023年1月1日
流动资产：		
货币资金	217,430,237.46	104,400,234.18
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		

应收账款		
应收款项融资		
预付款项		471,698.10
其他应收款	2,903,338,844.29	2,907,807,887.13
其中：应收利息		
应收股利	2,130,000,000.00	2,190,000,000.00
存货	7,622,298.90	7,622,298.90
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	8,472,266.10	127,981,829.55
流动资产合计	3,136,863,646.75	3,148,283,947.86
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,904,627,330.30	1,903,682,254.33
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	5,200,000.00	5,200,000.00
投资性房地产	43,431,519.05	44,220,360.65
固定资产	1,897,208.77	1,976,764.03
在建工程	30,660.38	94,866.37
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	313,298.11	20,892.45
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	1,955,500,016.61	1,955,195,137.83
资产总计	5,092,363,663.36	5,103,479,085.69
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	177,874.52	162,063.46
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	2,018,728.64	6,994,614.48

应交税费	273,312.02	385,702.24
其他应付款	107,970,322.05	107,829,704.85
其中：应付利息		
应付股利	1,500,000.00	1,500,000.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	110,440,237.23	115,372,085.03
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	110,440,237.23	115,372,085.03
所有者权益：		
股本	809,095,632.00	809,095,632.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,077,325,482.78	1,077,325,482.78
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	407,500,380.85	407,500,380.85
未分配利润	2,688,001,930.50	2,694,185,505.03
所有者权益合计	4,981,923,426.13	4,988,107,000.66
负债和所有者权益总计	5,092,363,663.36	5,103,479,085.69

3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	597,820,226.04	348,319,287.74
其中：营业收入	597,820,226.04	348,319,287.74
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	441,457,783.41	261,910,171.67

其中：营业成本	329,563,640.53	160,128,672.36
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	61,671,045.41	43,027,085.35
销售费用	14,240,831.66	16,119,120.94
管理费用	42,038,860.22	45,579,243.89
研发费用	1,439,793.45	1,752,997.27
财务费用	-7,496,387.86	-4,696,948.14
其中：利息费用	2,194.02	5,225,769.57
利息收入	7,807,381.94	10,085,434.73
加：其他收益	464,915.78	702,969.52
投资收益（损失以“-”号填列）	6,399,267.97	9,344,664.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,910,620.90	2,183,462.42
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,390,977.61	-6,091,194.63
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	157,835,648.77	90,365,555.22
加：营业外收入	355,443.48	49,574.27
减：营业外支出	1,189,245.69	322,132.64
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	157,001,846.56	90,092,996.85
减：所得税费用	35,732,487.42	3,263,774.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	121,269,359.14	86,829,221.90
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	121,269,359.14	86,829,221.90
2.终止经营净利润（净亏损以		

“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	110,296,113.50	86,905,775.42
2. 少数股东损益(净亏损以“-” 号填列)	10,973,245.64	-76,553.52
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益 的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他 综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动 额		
2. 权益法下不能转损益的其他 综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值 变动		
4. 企业自身信用风险公允价值 变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综 合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综 合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综 合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的 税后净额		
七、综合收益总额	121,269,359.14	86,829,221.90
归属于母公司所有者的综合收益总 额	110,296,113.50	86,905,775.42
归属于少数股东的综合收益总额	10,973,245.64	-76,553.52
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益	0.1363	0.1074
(二) 稀释每股收益	0.1363	0.1074

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：李绪鹏

主管会计工作负责人：汪礼宏

会计机构负责人：汪礼宏

4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	3,488,793.78	3,692,665.49
减：营业成本	788,841.60	1,085,707.90
税金及附加	481,445.85	506,519.07
销售费用	37,777.36	33,336.33
管理费用	12,205,444.08	22,786,484.34
研发费用		

财务费用	-1,053,764.96	-3,390,666.00
其中：利息费用		
利息收入	1,064,340.07	3,400,227.17
加：其他收益	130,665.24	62,433.69
投资收益（损失以“-”号填列）	2,605,561.73	3,397,155.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,295,075.89	1,579,183.88
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	51,148.65	1,362.48
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-6,183,574.53	-13,867,764.10
加：营业外收入		
减：营业外支出		20,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-6,183,574.53	-13,887,764.10
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,183,574.53	-13,887,764.10
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,183,574.53	-13,887,764.10
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		

3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-6,183,574.53	-13,887,764.10
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,417,269,139.48	663,189,185.26
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		357,250.68
收到其他与经营活动有关的现金	22,060,725.21	14,592,978.90
经营活动现金流入小计	1,439,329,864.69	678,139,414.84
购买商品、接受劳务支付的现金	1,134,281,011.10	794,692,307.83
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		
拆出资金净增加额		
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	78,056,993.43	64,226,543.39
支付的各项税费	148,699,362.34	322,401,397.07
支付其他与经营活动有关的现金	45,914,512.20	52,420,305.24
经营活动现金流出小计	1,406,951,879.07	1,233,740,553.53
经营活动产生的现金流量净额	32,377,985.62	-555,601,138.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,940,121,000.00	3,142,314,918.63
取得投资收益收到的现金	5,048,664.22	8,940,873.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,510.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,945,169,664.22	3,151,257,302.50
购建固定资产、无形资产和其他长	115,191,343.78	3,666,176.81

期资产支付的现金		
投资支付的现金	1,741,527,026.80	2,566,411,449.73
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	1,856,718,370.58	2,570,077,626.54
投资活动产生的现金流量净额	88,451,293.64	581,179,675.96
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		284,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	82,713.96	5,233,465.35
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	3,380,334.02	
筹资活动现金流出小计	3,463,047.98	289,233,465.35
筹资活动产生的现金流量净额	-3,463,047.98	-289,233,465.35
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	117,366,231.28	-263,654,928.08
加：期初现金及现金等价物余额	1,283,450,991.77	1,783,587,447.24
六、期末现金及现金等价物余额	1,400,817,223.05	1,519,932,519.16

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
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	4,714,131.38	3,882,298.62
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	156,346,846.13	4,301,813.76
经营活动现金流入小计	161,060,977.51	8,184,112.38
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	9,596,311.36	9,466,019.20
支付的各项税费	629,421.74	738,220.30
支付其他与经营活动有关的现金	218,801,796.80	430,842,787.94
经营活动现金流出小计	229,027,529.90	441,047,027.44
经营活动产生的现金流量净额	-67,966,552.39	-432,862,915.06
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	390,000,000.00	679,085,304.15
取得投资收益收到的现金	61,679,114.91	223,277,050.25
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	451,679,114.91	902,362,354.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	264,764.50	

投资支付的现金	270,335,080.78	593,761,883.61
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	270,599,845.28	593,761,883.61
投资活动产生的现金流量净额	181,079,269.63	308,600,470.79
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	82,713.96	13,136.18
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	82,713.96	13,136.18
筹资活动产生的现金流量净额	-82,713.96	-13,136.18
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	113,030,003.28	-124,275,580.45
加：期初现金及现金等价物余额	104,400,234.18	438,773,529.02
六、期末现金及现金等价物余额	217,430,237.46	314,497,948.57

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	809,095,632.00				135,159,358.28					407,500,380.85		3,236,107.69	4,583,991,478.2	44,667,867.7	4,628,659,346.9
加：会计政策变更												260,029.14	260,029.14	145,534.82	405,563.96
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期	809				135					407		3,2	4,5	44,	4,6

初余额	,09 5,6 32. 00				,15 9,3 58. 28				,50 0,3 80. 85		32, 496 ,13 6.8 3		84, 251 ,50 7.9 6	813 ,40 2.4 9	29, 064 ,91 0.4 5
三、本期增 减变动金额 (减少以 “—”号填 列)											110 ,29 6,1 13. 50		110 ,29 6,1 13. 50	10, 973 ,24 5.6 4	121 ,26 9,3 59. 14
(一) 综合 收益总额											110 ,29 6,1 13. 50		110 ,29 6,1 13. 50	10, 973 ,24 5.6 4	121 ,26 9,3 59. 14
(二) 所有 者投入和减 少资本															
1. 所有者 投入的普通 股															
2. 其他权 益工具持有 者投入资本															
3. 股份支 付计入所有 者权益的金 额															
4. 其他															
(三) 利润 分配															
1. 提取盈 余公积															
2. 提取一 般风险准备															
3. 对所有 者(或股 东)的分配															
4. 其他															
(四) 所有 者权益内部 结转															
1. 资本公 积转增资本 (或股本)															
2. 盈余公 积转增资本 (或股本)															
3. 盈余公 积弥补亏损															
4. 设定受 益计划变动															

额结转留存收益																
5. 其他综合收益结转留存收益																
6. 其他																
(五) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(六) 其他																
四、本期末余额	809,095,632.00				135,159,358.28				407,500,380.85		3,342,792,250.33		4,694,547,621.46	55,786,648.13		4,750,334,269.9

上年金额

单位：元

项目	2022 年半年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
优先股		永续债	其他													
一、上年期末余额	809,095,632.00				135,159,358.28				407,500,380.85		3,333,581,253.28		4,685,336,624.41	-8,690,953.08		4,676,645,671.33
加：会计政策变更																
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年期初余额	809,095,632.00				135,159,358.28				407,500,380.85		3,333,581,253.28		4,685,336,624.41	-8,690,953.08		4,676,645,671.33
三、本期增											86,		86,	-		86,

减变动金额 (减少以 “-”号填 列)											905 ,77 5.4 2		905 ,77 5.4 2	76, 553 .52	829 ,22 1.9 0
(一) 综合 收益总额											86, 905 ,77 5.4 2		86, 905 ,77 5.4 2	- 76, 553 .52	86, 829 ,22 1.9 0
(二) 所有 者投入和减 少资本															
1. 所有者 投入的普通 股															
2. 其他权 益工具持有 者投入资本															
3. 股份支 付计入所有 者权益的金 额															
4. 其他															
(三) 利润 分配															
1. 提取盈 余公积															
2. 提取一 般风险准备															
3. 对所有 者(或股 东)的分配															
4. 其他															
(四) 所有 者权益内部 结转															
1. 资本公 积转增资本 (或股本)															
2. 盈余公 积转增资本 (或股本)															
3. 盈余公 积弥补亏损															
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益															
5. 其他综 合收益结转 留存收益															

6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	809,095,632.00			135,159,358.28			407,500,380.85		3,420,487,028.70		4,772,242,399.83	-8,767,506.60		4,763,474,893.23

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年半年度											所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	809,095,632.00				1,077,325,482.78				407,500,380.85	2,694,185,505.03			4,988,107,000.66
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	809,095,632.00				1,077,325,482.78				407,500,380.85	2,694,185,505.03			4,988,107,000.66
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-6,183,574.53			-6,183,574.53
(一) 综合收益总额										-6,183,574.53			-6,183,574.53
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 所有者													

投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	809,095,632.00				1,077,325,482.78				407,500,380.85	2,688,001,930.50		4,981,923,426.13

上年金额

单位：元

项目	2022 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	809,095,632.00				1,077,325,482.78				407,500,380.85	2,746,082,059.45		5,040,003,555.08
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	809,095,632.00				1,077,325,482.78				407,500,380.85	2,746,082,059.45		5,040,003,555.08
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-13,887,764.10		-13,887,764.10
（一）综合收益总额										-13,887,764.10		-13,887,764.10
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部												

结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	809,095,632.00				1,077,325,482.78				407,500,380.85	2,732,194,295.35		5,026,115,790.98

三、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

广东世荣兆业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身为广东威尔医学科技股份有限公司，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，由珠海威尔发展有限公司、北京安策科技有限公司、周先玉先生、湖南省远通科贸发展有限公司、广东省科技创业投资公司、李斌先生、洋浦海鑫隆投资发展有限公司和中国中小企业投资有限公司共同发起设立的股份有限公司。公司于 2004 年 7 月 8 日在深圳证券交易所上市，现持有统一社会信用代码为 914404001925966617 的营业执照。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截止 2023 年 6 月 30 日，本公司累计发行股本总数 809,095,632.00 股，注册资本为 809,095,632.00 元，注册地址：珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 号楼，总部地址：珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号一区 17 号楼。

(二) 公司业务性质和主要经营活动

本公司及各子公司主要从事房地产开发业务，主要产品和服务为房地产开发经营、房产租赁、销售。

本公司经营范围为：房地产开发经营；房产租赁；建筑材料销售、日用品、电器、机械产品的批发零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(三) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2023 年 8 月 28 日批准报出。

(四) 合并财务报表范围

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例
-------	-------	----	----------	-------

				(%)
珠海市斗门区世荣实业有限公司	全资子公司	一级	100	100
珠海市年顺建筑有限公司	全资子公司	二级	100	100
珠海粤盛投资管理有限公司	全资子公司	二级	100	100
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	全资子公司	二级	100	100
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	全资子公司	二级	100	100
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	全资子公司	二级	100	100
珠海市世荣酒店管理有限公司	全资子公司	二级	100	100
珠海世荣兆业商贸有限公司	全资子公司	一级	100	100
珠海横琴世荣兆业置业发展有限公司	全资子公司	一级	100	100
珠海世荣物业管理服务有限公司	全资子公司	一级	100	100
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	全资子公司	一级	100	100
北京世荣兆业控股有限公司	全资子公司	一级	100	100
北京世荣兆业房地产开发有限公司	全资子公司	二级	100	100
北京世荣佳业投资管理有限公司	控股子公司	二级	70	70
北京世荣嘉业健康科技发展有限公司	控股子公司	三级	70	70
北京世荣兆业投资管理有限公司	全资子公司	二级	100	100
北京绿茵阁商贸有限公司	控股子公司	二级	51	51
珠海世荣拉美供应链管理有限公司	控股子公司	二级	55	55
江西锋源热能有限公司	控股子公司	一级	50	50
上饶世锋热能有限公司	控股子公司	二级	50	50

本期纳入合并财务报表范围的主体与上期相比新增 1 户，为上饶世锋热能有限公司。详见本节“八、合并范围的变更”及“九、在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报，本公司自报告期末起至少 12 个月具有持续经营能力。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注 36、“收入”的描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅本附注 42、“其他”。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况及 2023 年半年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为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管理费用于发生时计入当期损益。购买方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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注 6、（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注 20、“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：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采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余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）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注 20、“长期股权投资”或本附注 10、“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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，通常表明应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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注 20、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，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，在合并财务报表中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。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注 20、（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

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的记账本位币金额计量。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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；股东权益类项目除“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，采用交易发生日的当期平均汇率折算。期初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

期初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。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当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

11、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（3）已发生信用减值的金融资产的判断标准：

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

（4）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等，在组合的基础上评估信用风险。

(5) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(6) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据	计提方法
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期，计算预期信用损失
商业承兑汇票	除信用程度较高的承兑银行的银行承兑汇票以外的其他应收票据	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

② 应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，在整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据	计提方法
应收账款组合 1	合并范围内关联方的应收款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，确定预期信用损失率
应收账款组合 2	大宗商品类应收款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款组合 3	包括除上述组合之外以账龄为信用风险特征的应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

③ 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据	计提方法
其他应收款组合 1	合并范围内关联方的应收款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，确定预期信用损失率
其他应收款组合 2	包括除上述组合之外以账龄为信用风险特征的应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来十二个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

④ 应收款项融资

本公司依据应收款项融资信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的应收款项融资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据	计提方法
组合 1	承兑人为信用风险较高的银行承兑汇票	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期，计算预期信用损失
组合 2	应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

⑤合同资产

对于不含重大融资成分的合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，在整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险合同资产外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据	计提方法
组合 1	与房地产业相关的合同资产	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，确定预期信用损失率
组合 2	与大宗贸易相关的合同资产	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

12、应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 11、“金融资产减值”。

13、应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 11、“金融资产减值”。

14、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注 10、“金融工具”及 11、“金融资产减值”。

15、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 11、“金融资产减值”。

16、存货

（1）存货的分类

存货主要包括原材料、库存商品、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品、消耗性生物资产及其他等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量，存货发出时按加权平均法确定其实际成本。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

(6) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

(7) 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

(8) 质量保证金的核算方法

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

(9) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销；其他周转材料于领用时按一次转销法摊销。

17、合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见本附注 11、“金融资产减值”。

18、合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

19、持有待售资产

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

20、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见本附注 10、“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，

在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则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净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注 6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

21、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注 28、“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，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，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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

22、固定资产

(1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 折旧方法

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

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注 28、“长期资产减值”。

(4) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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差额计入当期损益。

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

23、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注 28、“长期资产减值”。

24、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

25、生物资产

（1）生物资产的确定标准：

生物资产，是指有生命的动物和植物构成的资产。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。

（2）生物资产分类

本公司的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。

消耗性生物资产是指为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产，包括生长中的大田作物、蔬菜、用材林以及存栏待售的牲畜等。

（3）生物资产的初始计量

消耗性生物资产按照成本进行初始计量。外购生物资产的成本包括购买价款、相关税费、运输费、保险费以及可直接归属于购买该资产的其他支出。投资者投入的生物资产，按投资合同或协议约定的价值加上应支付的相关税费作为生物资产的入账价值，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

（4）生物资产后续计量

自行栽培、营造、繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，为该资产在郁闭前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。消耗性生物资产在郁闭后发生的管护、饲养费用等后续支出，计入当期损益。

收获或出售消耗性生物资产时，采用加权平均法结转成本；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。

（5）生物资产减值

公司至少于每年年度终了对消耗性生物资产进行检查，有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产的可变现净值低于其账面价值的，按照可变现净值低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备或减值准备，并计入当期损益。如果减值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回金额计入当期损益。

26、使用权资产

详见本附注 39、“租赁”

27、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

使用寿命有限的无形资产项目的的使用寿命及摊销方法如下：

类别	预计使用寿命（年）	依据
软件	2-10	年限平均法
土地使用权	50	年限平均法

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 内部研究开发支出会计政策

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- 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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注 28、“长期资产减值”。

28、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、使用权资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

29、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

30、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

31、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。公司离职后福利计划全部为设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

（3）辞退福利的会计处理方法

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

32、租赁负债

详见本附注 39、“租赁”

33、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(1) 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

(2) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

34、股份支付

(1) 股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用；在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

② 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

（3）涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中其一在本公司合并范围内，另一在本公司合并范围外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

① 结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

② 接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司合并范围内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

35、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

① 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

② 如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注 24、“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

36、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（1）房地产销售

本公司房地产业务收入确认的具体方法如下：

本公司已将商品房及房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方付款证明，在客户取得商品房控制权时，确认收入的实现。对已通知买方在规定时间内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，在其他条件符合的情况下，在合同或通知等所规定的时限结束后即确认收入的实现。

（2）提供劳务

本公司提供建筑工程、绿化工程、物业管理等服务属于在某一时段内履行的履约义务，根据已发生成本占预计总成本的比例确定提供服务的履约进度，并按履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

（3）贸易类销售

对于本公司自第三方取得贸易类商品控制权后，再转让给客户，本公司有权自主决定所交易商品的价格，即本公司在向客户转让贸易类商品前能够控制该商品，本公司是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本公司为代

理人，按净额法确认收入，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

37、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。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，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

38、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

39、租赁

（1）租赁概述

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

（2）本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为土地、房屋建筑物及运输工具。

①初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

②后续计量

本公司自租赁期开始的当月对使用权资产计提折旧，能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余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，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

④租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（3）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

①经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

③租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

40、其他重要的会计政策和会计估计

（1）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注 19、“持有待售资产”相关描述。

41、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自 2023 年 1 月 1 日采用《企业	本次会计政策变更无需公司董事会和	

会计准则解释第 16 号》(财会(2022) 31 号)中“一、关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定,根据累积影响数,调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。	股东大会审议	
---	--------	--

会计政策变更说明

本公司自 2023 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》(财会(2022) 31 号)中“一、关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定,根据累积影响数,调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。会计政策变更对公司影响情况如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
对于使用权资产、租赁负债账面价值形成的应纳税、可抵扣暂时性差异分别确认递延所得税负债、递延所得税资产	合并资产负债表: 2023 年 1 月 1 日: 调增递延所得税资产金额 3,785,667.21 元, 调增递延所得税负债 3,380,103.25 元, 调增未分配利润 260,029.14 元, 调增少数股东权益 145,534.82 元。
	母公司资产负债表: 2023 年 1 月 1 日: 无影响。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2023 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

调整情况说明

2023 年起首次执行《企业会计准则解释第 16 号》“一、关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”调整首次执行当年年初财务报表

合并资产负债表

金额单位: 元

项目	2022 年 12 月 31 日 (追溯前)	2023 年 1 月 1 日 (追溯后)	追溯调整数
非流动资产:			
递延所得税资产	347,085,660.99	350,871,328.20	3,785,667.21
非流动资产合计	1,320,454,719.79	1,324,240,387.00	3,785,667.21
资产总计	6,577,167,290.96	6,580,952,958.17	3,785,667.21
非流动负债:			
递延所得税负债	3,705,878.92	7,085,982.17	3,380,103.25
非流动负债合计	13,069,774.33	16,449,877.58	3,380,103.25
负债合计	1,948,507,944.47	1,951,888,047.72	3,380,103.25
所有者权益:			

未分配利润	3,232,236,107.69	3,232,496,136.83	260,029.14
归属于母公司所有者权益合计	4,583,991,478.82	4,584,251,507.96	260,029.14
少数股东权益	44,667,867.67	44,813,402.49	145,534.82
所有者权益合计	4,628,659,346.49	4,629,064,910.45	405,563.96
负债和所有者权益总计	6,577,167,290.96	6,580,952,958.17	3,785,667.21

母公司资产负债表不影响。

42、其他

重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）收入确认

如本 36、“收入”所述，本公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本公司主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）租赁的归类

①租赁的识别

本集团在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

②租赁的分类

本集团作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③租赁负债

本集团作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本集团对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本集

团综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

（3）金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（4）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（5）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（6）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产、使用权资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（7）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（8）土地增值税

本公司的房产开发与土地开发业务需要缴纳多种税项，在计提土地增值税时，需要做出重大判断，有很多交易和计算的最终税务结果在房地产开发过程中是难以确定的。本公司对最终是否需要缴纳额外税款进行估计，并以此为基础确认税务负债。当房地产开发的最终税务结果与初始确认的税务负债不一致时，其差额将影响当期计提的税金。

（9）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入按税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税	2%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	房产原值（包含地价）的 70%	1.20%
房产税	房产租金	12.00%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
广东世荣兆业股份有限公司	25.00%
珠海市斗门区世荣实业有限公司	25.00%
珠海世荣兆业商贸有限公司	25.00%
珠海横琴世荣兆业置业发展有限公司	25.00%
珠海世荣物业管理服务有限公司	25.00%
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	25.00%
北京世荣兆业控股有限公司	25.00%
珠海市年顺建筑有限公司	25.00%
珠海粤盛投资管理有限公司	25.00%
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	25.00%
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	25.00%
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	25.00%
珠海市世荣酒店管理有限公司	25.00%
北京世荣兆业房地产开发有限公司	25.00%
北京世荣佳业投资管理有限公司	25.00%
北京世荣兆业投资管理有限公司	25.00%
北京绿茵阁商贸有限公司	25.00%
北京世荣嘉业健康科技发展有限公司	25.00%
珠海世荣拉美供应链管理有限公司	25.00%
江西锋源热能有限公司	25.00%
上饶世锋热能有限公司	25.00%

2、税收优惠

(1) 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。

(2) 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：从事林木的培育和种植的所得，可以免征企业所得税；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。本公司下属子公司珠海市绿怡居园艺工程有限公司享受该项税收优惠政策。

(3) 根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加

计 5%抵减应纳税额。生产性服务业纳税人，是指提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过 50%的纳税人。本公司下属子公司珠海市世荣房地产营销顾问有限公司、珠海世荣物业管理服务有限公司及其分公司珠海世荣物业管理服务有限公司蓝湾半岛分公司享受该项税收优惠政策。

(4) 根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 10 号)第一、二条规定：“由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户已依法享受资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税、教育费附加、地方教育附加其他优惠政策的，可叠加享受本公告第一条规定的优惠政策。”本公告执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

本公司子公司北京世荣嘉业健康科技发展有限公司及珠海世荣物业管理服务有限公司之分公司珠海世荣物业管理服务有限公司碧水岸一区分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司碧水岸二期分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司翠湖苑一区分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司富山工业园分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司井岸分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司世荣名筑分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司作品壹号三期分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司作品壹号四至五期分公司享受该税收优惠。

(5) 根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号)规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人，免征增值税。

自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。

本公司子公司珠海世荣物业管理服务有限公司之分公司珠海世荣物业管理服务有限公司碧水岸一区分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司碧水岸二期分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司翠湖苑一区分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司富山工业园分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司井岸分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司世荣名筑分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司作品壹号三期分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司作品壹号四至五期分公司享受该税收优惠。

(6) 根据《财政部 税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号)的规定，对月销售额 10 万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人，免征增值税。增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。本公告执行至 2027 年 12 月 31 日。

本公司子公司珠海世荣物业管理服务有限公司之分公司珠海世荣物业管理服务有限公司碧水岸一区分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司碧水岸二期分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司翠湖苑一区分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司富山工业园分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司井岸分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司世荣名筑分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司作品壹号三期分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司作品壹号四至五期分公司可享受该税收优惠。

(7) 根据《国家税务总局 财政部关于优化预缴申报享受研发费用加计扣除政策有关事项的公告》(国家税务总局 财政部公告 2023 年第 11 号)的规定，企业 7 月份预缴申报第 2 季度(按季预缴)或 6 月份(按月预缴)企业所得

税时，能准确归集核算研发费用的，可以结合自身生产经营实际情况，自主选择就当年上半年研发费用享受加计扣除政策。本公告自 2023 年 1 月 1 日起施行。

本公司子公司江西锋源热能有限公司享受该税收优惠。

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	20.00	
银行存款	1,400,644,061.53	1,283,379,090.27
其他货币资金	5,337,932.44	10,542,157.98
合计	1,405,982,013.97	1,293,921,248.25

其他说明

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	1,600,000.00	1,000,000.00
合计	1,600,000.00	1,000,000.00

单位：元

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

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

3、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	395,053,148.42	100.00%	10,082,095.06	2.55%	384,971,053.36	358,594,975.45	100.00%	7,081,583.69	1.97%	351,513,391.76
其中：										
大宗商品类账龄组合	257,907,836.95	65.28%	2,579,078.38	1.00%	255,328,758.57	294,883,949.58	82.23%	3,188,964.84	1.08%	291,694,984.74
一般账龄组合	137,145,311.47	34.72%	7,503,016.68	5.47%	129,642,294.79	63,711,025.87	17.77%	3,892,618.85	6.11%	59,818,407.02
合计	395,053,148.42	100.00%	10,082,095.06	2.55%	384,971,053.36	358,594,975.45	100.00%	7,081,583.69	1.97%	351,513,391.76

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄分析法组合	395,053,148.42	10,082,095.06	2.55%
合计	395,053,148.42	10,082,095.06	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023 年 1 月 1 日余额		7,081,583.69		7,081,583.69
2023 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		3,000,511.37		3,000,511.37
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				

2023 年 6 月 30 日 余额		10,082,095.06		10,082,095.06
-----------------------	--	---------------	--	---------------

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	394,246,085.63
3 个月以内（大宗商品类账龄组合）	257,907,836.95
1 年以内（一般账龄组合）	136,338,248.68
1 至 2 年	1,752.83
2 至 3 年	170,544.28
3 年以上	634,765.68
4 至 5 年	634,765.68
合计	395,053,148.42

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按账龄分析法组合计提的坏账准备	7,081,583.69	3,000,511.37				10,082,095.06
合计	7,081,583.69	3,000,511.37				10,082,095.06

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	90,652,558.60	22.95%	906,525.59
第二名	76,600,361.60	19.39%	766,003.62
第三名	75,615,630.41	19.14%	3,780,781.52
第四名	62,405,373.54	15.80%	624,053.74
第五名	28,249,543.21	7.15%	282,495.43
合计	333,523,467.36	84.43%	

4、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据		1,000,000.00

合计		1,000,000.00
----	--	--------------

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

适用 不适用

其他说明：

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	188,223,269.69	85.11%	108,600,210.54	76.75%
1 至 2 年	2,917,714.37	1.32%	2,890,467.92	2.04%
2 至 3 年	0.00	0.00%	1,605.33	0.00%
3 年以上	30,017,306.10	13.57%	30,002,782.60	21.21%
合计	221,158,290.16		141,495,066.39	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
北京诚盛佳业投资管理有限公司	30,000,000.00	7 年以上	按合同约定付款
合计	30,000,000.00		

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付款项总额的比例(%)	账龄	未结算原因
第一名	38,755,369.52	17.52%	1 年以内	业务未完成
第二名	35,616,456.80	16.10%	1 年以内	业务未完成
第三名	30,000,000.00	13.56%	5 年以上	按合同约定付款
第四名	17,568,229.08	7.94%	1 年以内	业务未完成
第五名	15,096,075.94	6.83%	1 年以内	业务未完成
合计	137,036,131.34	61.96%		

其他说明：

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	20,710,778.19	23,270,817.82
合计	20,710,778.19	23,270,817.82

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款等	958,990.26	1,745,513.62
保证金	11,033,307.64	5,070,720.14
物业维修资金	15,550,036.50	16,799,367.30
其他	2,581,775.23	6,678,082.03
应收项目合作款	65,000,000.00	65,000,000.00
合计	95,124,109.63	95,293,683.09

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023 年 1 月 1 日余额	5,997,082.31		66,025,782.96	72,022,865.27
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	2,390,466.17			2,390,466.17
2023 年 6 月 30 日余额	8,387,548.48		66,025,782.96	74,413,331.44

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内(含 1 年)	9,315,890.62
1 年以内(含 1 年)	9,315,890.62
1 至 2 年	8,863,190.76
2 至 3 年	1,357,193.14
3 年以上	75,587,835.11
3 至 4 年	7,334,090.20
4 至 5 年	2,998,179.70
5 年以上	65,255,565.21
合计	95,124,109.63

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提的坏账准备	1,025,782.96					1,025,782.96
按账龄分析法组合计提的坏账准备	70,997,082.31	2,390,466.17				73,387,548.48
合计	72,022,865.27	2,390,466.17				74,413,331.44

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	项目合作款	65,000,000.00	5 年以上	68.33%	65,000,000.00
第二名	保证金	6,000,000.00	1 年以内	6.31%	300,000.00
第三名	保证金	3,000,000.00	1-2 年	3.15%	300,000.00
第四名	保证金	1,334,326.89	2-3 年	1.40%	400,298.07
第五名	代垫按揭本息	1,025,782.96	2-3 年	1.08%	1,025,782.96
合计		76,360,109.85		80.27%	67,026,081.03

7、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求
按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	1,641,312,307.64		1,641,312,307.64	1,547,300,618.32		1,547,300,618.32
开发产品	1,378,533,316.27	27,968,344.72	1,350,564,971.55	1,510,471,063.53	28,937,373.84	1,481,533,689.69
库存商品	678,142.99		678,142.99	13,945.12		13,945.12
原材料	3,988,677.80		3,988,677.80	10,605,634.61		10,605,634.61
消耗性生物资产	21,213,772.26	12,173,200.45	9,040,571.81	19,240,736.28	12,415,150.74	6,825,585.54

合计	3,045,726,216.96	40,141,545.17	3,005,584,671.79	3,087,631,997.86	41,352,524.58	3,046,279,473.28
----	------------------	---------------	------------------	------------------	---------------	------------------

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
土地及平整工程				935,406,193.21			573,403.39	935,979,596.60			其他
世荣峰景广场--住宅	2020年12月	2023年09月	500,000,000.00	427,147,136.70			43,531,280.55	470,678,417.25			其他
碧水岸二期4期			115,815,100.00	9,024,533.63				9,024,533.63			其他
万荣商业中心	2022年06月	2024年12月	610,000,000.00	37,304,532.46			20,467,322.67	57,771,855.13			其他
景观花园	2022年08月	2025年11月	1,300,000,000.00	138,418,222.32			29,439,682.71	167,857,905.03			其他
合计			2,525,815,100.00	1,547,300,618.32			94,011,689.32	1,641,312,307.64			

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
翠湖苑一区	2011年08月	7,690,786.87		121,318.68	7,569,468.19	10,181,908.55	
翠湖苑二期	2020年06月	155,682,145.76		36,315,064.79	119,367,080.97	126,984,818.23	
蓝湾半岛一至二期	2015年05月	14,001,411.71		116,566.75	13,884,844.96	58,558,136.11	
蓝湾半岛四至五期	2016年06月	21,396,623.38		632,155.25	20,764,468.13	92,578,337.24	
碧水岸二期1期	2016年10月	2,901,705.89		84,060.26	2,817,645.63	8,733,957.59	
碧水岸二期2至3期	2017年06月	71,256,239.20		1,334,571.54	69,921,667.66	40,496,169.40	
蓝湾半岛六至八期	2017年10月	414,870.72		170,192.31	244,678.41	30,084,797.93	
蓝湾半岛九至十期	2018年09月	74,031,957.98		3,975,533.98	70,056,424.00	37,619,531.01	
井岸大观花园	2018年10月	2,935,655.91		258,270.86	2,677,385.05	16,030,008.31	
锦绣荣城一期四区	2009年06月	15,052,230.18		716,007.33	14,336,222.85	8,964,900.00	
蓝湾半岛十一期	2019年01月	1,968,160.21		614,232.63	1,353,927.58	11,966,519.98	
世荣尚观花	2021年11月	1,132,594.00		87,599,772.00	1,044,994.00	98,122,775.00	

园	月	465.05		.88	692.17	.36	
世荣名筑	2013年09月	10,544,810.67			10,544,810.67	19,878,849.98	
合计		1,510,471,063.53		131,937,747.26	1,378,533,316.27	560,200,709.69	

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	------	------	------

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	28,937,373.84			969,029.12		27,968,344.72	
消耗性生物资产	12,415,150.74			241,950.29		12,173,200.45	
合计	41,352,524.58			1,210,979.41		40,141,545.17	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
住宅	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
商铺	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
车位	28,937,373.84	0.00	0.00	969,029.12	0.00	27,968,344.72	
消耗性生物资产	12,415,150.74	0.00	0.00	241,950.29	0.00	12,173,200.45	
合计	41,352,524.58	0.00	0.00	1,210,979.41	0.00	40,141,545.17	

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			出售减少	其他减少	
开发产品	81,317,234.50		5,670,110.28		75,647,124.22
合计	81,317,234.50		5,670,110.28		75,647,124.22

8、合同资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

合同结算	3,055,580.47		3,055,580.47	27,283,737.76		27,283,737.76
合计	3,055,580.47		3,055,580.47	27,283,737.76		27,283,737.76

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

适用 不适用

本公司的合同资产涉及的建造合同对应的客户主要是信用良好的交易对手方，本公司持续评估各项合同资产的信用风险，管理层认为截止 2023 年 6 月 30 日合同资产信用风险较小，因此未计提坏账准备。

本期合同资产计提减值准备情况：

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
----	------	------	---------	----

其他说明

9、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	1,233,266.21	520,964.33
国债逆回购投资	55,274,000.00	253,867,973.20
增值税留抵税款	101,012,489.19	83,456,340.76
预交税费	35,826,538.64	33,103,557.62
合计	193,346,294.04	370,948,835.91

其他说明：

10、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	20,104,111.46			533,671.29						20,637,782.75	
玉柴船舶动力股份有											61,821,997.99

限公司											
广东热浪新材料科技有限公司	63,632,343.16			2,295,075.89			1,349,999.92			64,577,419.13	
珠海天荣农业科技有限公司	116,190.74			81,873.72						198,064.46	
小计	83,852,645.36			2,910,620.90			1,349,999.92			85,413,266.34	61,821,997.99
合计	83,852,645.36			2,910,620.90			1,349,999.92			85,413,266.34	61,821,997.99

其他说明

11、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	5,200,000.00	5,200,000.00
合计	5,200,000.00	5,200,000.00

其他说明：

上述权益工具投资是本公司投资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%的股份。

12、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	226,610,365.46	6,877,188.50		233,487,553.96
2. 本期增加金额	1,649,561.45			1,649,561.45
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,649,561.45			1,649,561.45
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	14,260,800.48			14,260,800.48
(1) 处置	14,260,800.48			14,260,800.48
(2) 其他转出				

4. 期末余额	213,999,126.43	6,877,188.50		220,876,314.93
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	52,630,504.69	2,063,156.43		54,693,661.12
2. 本期增加金额	3,059,170.61	68,771.88		3,127,942.49
(1) 计提或摊销	2,885,452.57	68,771.88		2,954,224.45
(2) 固定资产转入	173,718.04			173,718.04
3. 本期减少金额	3,771,834.97			3,771,834.97
(1) 处置	3,771,834.97			3,771,834.97
(2) 其他转出				
4. 期末余额	51,917,840.33	2,131,928.31		54,049,768.64
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	162,081,286.10	4,745,260.19		166,826,546.29
2. 期初账面价值	173,979,860.77	4,814,032.07		178,793,892.84

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积 (m ²)	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
------	------	------	---------------------------	---------	--------	--------	----------	---------------

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	44,642,699.95	正在办理中

其他说明

13、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	156,579,619.90	163,085,638.70
合计	156,579,619.90	163,085,638.70

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	146,759,171.92	38,298,259.31	10,205,265.55	13,951,251.03	209,213,947.81
2. 本期增加金额		291,283.60	315,446.00	300,760.85	907,490.45
(1) 购置		291,283.60	315,446.00	300,760.85	907,490.45
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	1,649,561.45			3,944.08	1,653,505.53
(1) 处置或报废				3,944.08	3,944.08
(2) 转入投资性房地产	1,649,561.45				1,649,561.45
4. 期末余额	145,109,610.47	38,589,542.91	10,520,711.55	14,248,067.80	208,467,932.73
二、累计折旧					
1. 期初余额	24,677,411.73	1,848,108.64	8,635,647.59	10,967,141.15	46,128,309.11
2. 本期增加金额	1,748,979.26	3,532,602.44	207,333.99	448,552.95	5,937,468.64
(1) 计提	1,748,979.26	3,532,602.44	207,333.99	448,552.95	5,937,468.64
3. 本期减少金额	173,718.04			3,746.88	177,464.92
(1) 处置或报废				3,746.88	3,746.88
(2) 其他转出	173,718.04				173,718.04

4. 期末余额	26,252,672.95	5,380,711.08	8,842,981.58	11,411,947.22	51,888,312.83
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	118,856,937.52	33,208,831.83	1,677,729.97	2,836,120.58	156,579,619.90
2. 期初账面价值	122,081,760.19	36,450,150.67	1,569,617.96	2,984,109.88	163,085,638.70

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	4,462,058.60	正在办理中

其他说明

14、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	622,972,923.91	519,677,488.32
合计	622,972,923.91	519,677,488.32

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
酒店项目	450,447,213.51		450,447,213.51	407,607,900.38		407,607,900.38
万荣商业中心—合作大商业	170,090,098.16		170,090,098.16	110,399,265.67		110,399,265.67
其他	2,435,612.24		2,435,612.24	1,670,322.27		1,670,322.27
合计	622,972,923.91		622,972,923.91	519,677,488.32		519,677,488.32

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
酒店项目	1,016,800,000.00	407,607,900.38	42,839,313.13			450,447,213.51	49.48%	49.48%				其他
万荣商业中心—合作大商业	890,000,000.00	110,399,265.67	59,690,832.49			170,090,098.16	19.19%	19.19%				其他
合计	1,906,800,000.00	518,007,166.05	102,530,145.62			620,537,311.67						

15、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

16、油气资产

适用 不适用

17、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	土地	机器设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	545,723.06	9,936,311.75	6,740,646.10	17,222,680.91
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	545,723.06	9,936,311.75	6,740,646.10	17,222,680.91
二、累计折旧				

1. 期初余额	272,861.52	2,208,069.36	1,221,337.03	3,702,267.91
2. 本期增加金额	136,430.76	552,017.34	1,687,353.18	2,375,801.28
(1) 计提	136,430.76	552,017.34	1,687,353.18	2,375,801.28
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	409,292.28	2,760,086.70	2,908,690.21	6,078,069.19
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	136,430.78	7,176,225.05	3,831,955.89	11,144,611.72
2. 期初账面价值	272,861.54	7,728,242.39	5,519,309.07	13,520,413.00

其他说明：

18、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件等	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				8,239,696.90	8,239,696.90
2. 本期增加金额				316,221.24	316,221.24
(1) 购置				316,221.24	316,221.24
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				8,555,918.14	8,555,918.14
二、累计摊销					

1. 期初余额				6,632,656.52	6,632,656.52
2. 本期增加 金额				334,888.63	334,888.63
(1) 计 提				334,888.63	334,888.63
3. 本期减少 金额					
(1) 处 置					
4. 期末余额				6,967,545.15	6,967,545.15
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加 金额					
(1) 计 提					
3. 本期减少 金额					
(1) 处 置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面 价值				1,588,372.99	1,588,372.99
2. 期初账面 价值				1,607,040.38	1,607,040.38

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例

19、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
珠海市年顺建筑有限公司	7,260,749.12					7,260,749.12
合计	7,260,749.12					7,260,749.12

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
---------	------	------	------	------

称或形成商誉的事项		计提		处置		
珠海市年顺建筑有限公司						
合计						

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

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且利润率稳定，本期测试商誉无减值情形。

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

商誉减值测试的影响

其他说明

20、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	61,579.66		10,867.02		50,712.64
明源云客服务平台	58,553.42		12,547.20		46,006.22
热能生产设备安装		1,188,361.66	41,079.14		1,147,282.52
合计	120,133.08	1,188,361.66	64,493.36		1,244,001.38

其他说明

21、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	43,635,505.80	10,908,876.45	39,163,720.11	9,790,930.05
内部交易未实现利润	437,900,054.16	109,475,013.54	404,099,724.24	101,024,931.07
其他	11,085,473.32	2,771,368.33	15,142,668.84	3,785,667.21
预估税费	966,594,258.96	241,648,564.74	945,079,199.44	236,269,799.87
合计	1,459,215,292.24	364,803,823.06	1,403,485,312.63	350,871,328.20

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	3,049,144.36	762,286.09	3,138,981.16	784,745.28

其他	11,144,611.72	2,786,152.93	13,520,413.00	3,380,103.25
合同取得成本	18,592,943.00	4,648,235.75	11,684,534.54	2,921,133.64
合计	32,786,699.08	8,196,674.77	28,343,928.70	7,085,982.17

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		364,803,823.06		350,871,328.20
递延所得税负债		8,196,674.77		7,085,982.17

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	142,823,463.86	143,115,251.42
可抵扣亏损	112,381,774.88	105,380,524.04
广告费等		4,395,522.52
合计	255,205,238.74	252,891,297.98

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2023 年	10,986,484.74	10,986,484.74	
2024 年	6,229,616.67	6,229,616.67	
2025 年	5,773,520.76	5,773,520.76	
2026 年	61,043,675.69	61,043,675.69	
2027 年	21,347,226.18	21,347,226.18	
2028 年	7,001,250.84		
合计	112,381,774.88	105,380,524.04	

其他说明

22、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付固定资产等购置款				251,058.00		251,058.00
合计				251,058.00		251,058.00

其他说明：

23、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	179,168,278.09	194,255,562.37
应付材料及设备款	17,516,172.97	89,564,098.60
其他	3,754,286.13	1,207,567.14
合计	200,438,737.19	285,027,228.11

24、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租金	3,352.13	447,403.98
合计	3,352.13	447,403.98

25、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款	420,528,531.86	331,408,135.98
预收物业管理费	3,523,737.77	3,625,036.55
预收苗木定金	30,000.00	30,000.00
预收货款	15,218,088.55	28,657,006.48
合计	439,300,358.18	363,720,179.01

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中“房地产业”的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	世荣峰景广场-住宅	264,070,365.13	390,835,782.57	2023年09月	
2	世荣尚观花园	23,757,269.10	10,348,611.95	已完工	
3	翠湖苑二期	18,220,968.14	9,561,992.57	已完工	
4	翠湖苑一区	5,554,974.29	6,026,740.95	已完工	
5	蓝湾半岛9-10期	890,886.29	990,336.38	已完工	

26、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	38,000,438.05	53,169,573.35	73,862,000.99	17,308,010.41
二、离职后福利-设定提存计划	911,536.00	3,833,864.86	4,042,520.86	702,880.00
合计	38,911,974.05	57,003,438.21	77,904,521.85	18,010,890.41

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	27,030,053.83	45,256,647.66	65,658,546.91	6,628,154.58
2、职工福利费	30,893.99	2,781,917.90	2,790,013.49	22,798.40
3、社会保险费		1,327,532.25	1,327,532.25	
其中：医疗保险费		1,284,925.61	1,284,925.61	
工伤保险费		41,792.80	41,792.80	
生育保险费		813.84	813.84	
4、住房公积金	414,548.00	2,436,606.00	2,847,829.00	3,325.00
5、工会经费和职工教育经费	10,524,942.23	1,366,869.54	1,238,079.34	10,653,732.43
合计	38,000,438.05	53,169,573.35	73,862,000.99	17,308,010.41

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		3,017,638.60	3,017,638.60	
2、失业保险费		67,530.26	67,530.26	
3、企业年金缴费	911,536.00	748,696.00	957,352.00	702,880.00
合计	911,536.00	3,833,864.86	4,042,520.86	702,880.00

其他说明

本期为职工提供的非货币性福利为 33,970.68 元。其计算依据为职工宿舍的房产折旧金额。

27、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

增值税	8,089,787.25	7,241,397.51
企业所得税	18,969,828.25	56,099,183.41
个人所得税	246,175.22	431,258.86
城市维护建设税	512,481.66	448,572.19
土地增值税	5,727,879.17	5,896,025.33
房产税	256,361.56	261,781.15
印花税	555,447.86	1,398,052.13
教育费附加	220,425.36	191,989.62
地方教育费附加	146,350.23	127,993.08
环境保护税	6,544.83	
合计	34,731,281.39	72,096,253.28

其他说明

本期应交税费减少的主要原因为：本期进行了 2022 年度企业所得税汇算清缴。

28、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	1,500,000.00	1,500,000.00
其他应付款	1,157,270,067.72	1,136,431,381.77
合计	1,158,770,067.72	1,137,931,381.77

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,500,000.00	1,500,000.00
合计	1,500,000.00	1,500,000.00

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

应付股利超过 1 年未支付的原因为：待股东通知。

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预估税费	966,594,258.88	945,079,199.44
往来款	6,390,000.00	5,599,548.50
应付股权收购款	161,150,000.00	161,150,000.00
其他	23,135,808.84	24,602,633.83
合计	1,157,270,067.72	1,136,431,381.77

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京市大苑天地房地产开发有限公司	161,150,000.00	尚未到付款条件
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	尚未到付款条件
合计	166,540,000.00	

其他说明

期末其他应付款比期初其他应付款增加的主要原因为按照土地增值税清算口径预提的土地增值税增加。

29、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	4,499,210.76	5,778,773.42
合计	4,499,210.76	5,778,773.42

其他说明：

30、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	38,571,491.98	31,474,976.52
已背书未到期应收票据		50,000.00
合计	38,571,491.98	31,524,976.52

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
合计										

其他说明：

31、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	12,164,198.77	16,472,737.49
减：未确认融资费用	-1,078,725.44	-1,330,068.66
减：一年内到期的租赁负债	-4,850,947.64	-6,245,588.84
减：一年内到期的未确认融资费用	351,736.88	466,815.42
合计	6,586,262.57	9,363,895.41

其他说明：

32、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	809,095,632.00						809,095,632.00

其他说明：

股本已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具瑞华验字[2015]40020002号验资报告。

33、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	51,563,213.68			51,563,213.68
其他资本公积	83,596,144.60			83,596,144.60
合计	135,159,358.28			135,159,358.28

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

34、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	407,500,380.85			407,500,380.85
合计	407,500,380.85			407,500,380.85

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

35、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,232,236,107.69	3,333,581,253.28
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	260,029.14	
调整后期初未分配利润	3,232,496,136.83	3,333,581,253.28
加：本期归属于母公司所有者的净利润	110,296,113.50	141,383,544.01
应付普通股股利		242,728,689.60
期末未分配利润	3,342,792,250.33	3,232,236,107.69

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 260,029.14 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

36、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	228,619,301.12	100,036,798.68	269,390,324.15	123,983,165.94
其他业务	369,200,924.92	229,526,841.85	78,928,963.59	36,145,506.42
合计	597,820,226.04	329,563,640.53	348,319,287.74	160,128,672.36

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	房地产分部	热能供应业务分部	合计
商品类型			455,410,624.78	142,409,601.26	597,820,226.04
其中：					
房地产销售			228,619,301.12		228,619,301.12
其他（出售投资性房地产商铺收入）			79,660,709.48		79,660,709.48
其他（外部工程收入）			76,215,770.11		76,215,770.11
其他（物业管理费等收入）			70,914,844.07		70,914,844.07
热能供应				142,409,601.26	142,409,601.26
按经营地区分类					
其中：					
广东珠海			455,410,624.78		455,410,624.78
江西新余				142,409,601.26	142,409,601.26
市场或客户类型					
其中：					
合同类型					
其中：					
按商品转让的时间分类					
其中：					
按合同期限分类					
其中：					
按销售渠道分类					
其中：					
合计			455,410,624.78	142,409,601.26	597,820,226.04

与履约义务相关的信息：

公司的履约义务主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的项目的交付，并按房地产销售合同约定交付日期完成竣工交付。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 4.39 亿元左右，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格的预期未来收入。本公司预计在 2023 年至 2024 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

其他说明

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求
报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	世荣尚观花园	128,842,018.11
2	翠湖苑二期	85,983,025.82
3	翠湖苑一区	27,182,516.19
4	碧水岸一区	25,172,432.38
5	蓝湾半岛一至二期	19,544,014.26

37、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,791,113.81	1,608,880.75
教育费附加	768,137.70	689,520.26
房产税	2,147,363.80	1,855,167.14
土地使用税	54,278.42	108,556.85
车船使用税	8,905.30	8,611.38
印花税	1,067,759.55	621,361.61
地方教育费附加	511,491.72	459,680.22
土地增值税	55,313,751.36	37,674,556.57
环境保护税	8,243.75	750.57
合计	61,671,045.41	43,027,085.35

其他说明：

本期税金及附加比上期增加 18,643,960.06 元，增加比例 43.33%，主要原因为：本期收入金额较上期增加所致。

38、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告策划费	4,610,514.93	2,380,432.57
业务宣传费	1,824,198.42	3,511,554.76
工资	2,584,410.05	2,118,941.95
代理费	3,546,197.59	7,070,431.95
其他	1,675,510.67	1,037,759.71
合计	14,240,831.66	16,119,120.94

其他说明：

39、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	16,751,796.08	11,866,540.30
业务招待费	2,382,376.26	1,262,791.53
咨询服务费	8,564,625.50	18,008,058.03
固定资产折旧费	2,380,469.27	2,214,784.20
差旅费	477,700.68	79,819.88
其他	11,481,892.43	12,147,249.95
合计	42,038,860.22	45,579,243.89

其他说明

40、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工成本	1,132,272.93	1,730,426.74
折旧与摊销		6,546.53
其他	307,520.52	16,024.00
合计	1,439,793.45	1,752,997.27

其他说明

41、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,194.02	5,225,769.57
减：利息收入	7,807,381.94	10,085,434.73
其他	308,800.06	162,717.02
合计	-7,496,387.86	-4,696,948.14

其他说明

42、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
代征代扣手续费返还	173,913.07	113,276.14
进项税加计扣除	86,671.44	580,093.38
建筑工人留珠补贴		1,600.00
建筑工人招工稳岗补贴		8,000.00
增值税减免	4,331.27	
收草朗村联合社土地补贴款	200,000.00	

43、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,910,620.90	2,183,462.42

其他	3,488,647.07	7,161,201.84
合计	6,399,267.97	9,344,664.26

其他说明

44、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款及其他应收款坏账损失	-5,390,977.61	-6,091,194.63
合计	-5,390,977.61	-6,091,194.63

其他说明

45、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
其他	355,443.48	49,574.27	355,443.48
合计	355,443.48	49,574.27	355,443.48

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否 影响当年 盈亏	是否特殊 补贴	本期发生 金额	上期发生 金额	与资产相 关/与收益 相关

其他说明：

46、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	897,168.73	320,000.00	897,168.73
其他	292,076.96	2,132.64	292,076.96
合计	1,189,245.69	322,132.64	1,189,245.69

其他说明：

47、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	48,554,289.72	23,435,382.60
递延所得税费用	-12,821,802.30	-20,171,607.65
合计	35,732,487.42	3,263,774.95

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	157,001,846.56
按法定/适用税率计算的所得税费用	39,250,461.63
调整以前期间所得税的影响	-652,523.54
非应税收入的影响	-759,434.98
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-1,759,011.98
加计扣除	-347,003.71
所得税费用	35,732,487.42

其他说明

48、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	7,807,381.94	10,085,434.73
往来款等	14,253,343.27	4,507,544.17
合计	22,060,725.21	14,592,978.90

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
现金支付的销售费用、管理费用、营业外支出和其他业务成本等	29,779,030.45	30,088,101.21
往来款等	16,135,481.75	22,332,204.03
合计	45,914,512.20	52,420,305.24

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
租赁支付的现金	3,380,334.02	
合计	3,380,334.02	

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

49、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	121,269,359.14	86,829,221.90
加：资产减值准备		
信用减值损失	5,390,977.61	6,091,194.63
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,068,575.96	5,296,346.44
使用权资产折旧	2,375,801.28	595,851.39
无形资产摊销	334,888.63	451,376.91
长期待摊费用摊销	64,493.36	149,332.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	197.20	1,876.14
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	2,194.02	5,225,769.57
投资损失（收益以“－”号填列）	-6,399,267.97	-9,344,664.26
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-13,932,494.86	-20,149,147.31
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	1,110,692.60	-22,460.33
存货的减少（增加以“－”号填列）	40,694,801.49	136,910,197.80
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-83,489,452.46	-598,460,439.24
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-41,112,780.38	-169,175,595.04
其他		
经营活动产生的现金流量净额	32,377,985.62	-555,601,138.69
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,400,817,223.05	1,519,932,519.16
减：现金的期初余额	1,283,450,991.77	1,783,587,447.24

加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	117,366,231.28	-263,654,928.08

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,400,817,223.05	1,283,450,991.77
其中：库存现金	20.00	
可随时用于支付的银行存款	1,400,641,225.44	1,283,194,090.27
可随时用于支付的其他货币资金	175,977.61	256,901.50
三、期末现金及现金等价物余额	1,400,817,223.05	1,283,450,991.77

其他说明：

50、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	5,164,790.92	保证金及工资预储金等
合计	5,164,790.92	

其他说明：

51、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
计入其他收益的政府补助	200,000.00		200,000.00

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

2、同一控制下企业合并

3、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

4、其他原因的合并范围变动

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

公司名称	纳入合并范围原因	成立时间	注册资本	持股比例 (间接)
上饶世锋热能有限公司	新设子公司	2023.5.5	5,000 万元	50%

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
珠海市斗门区世荣实业有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00%		同一控制下的企业合并
珠海市年顺建筑有限公司	珠海	珠海	建筑业		100.00%	非同一控制下的企业合并
珠海粤盛投资管理有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00%	非同一控制下的企业合并
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00%	同一控制下的企业合并
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	珠海	珠海	苗木种植及绿化工程		100.00%	非同一控制下的企业合并
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	珠海	珠海	装饰、装修工程		100.00%	投资设立
珠海市世荣酒店管理有限公司	珠海	珠海	酒店管理		100.00%	投资设立
珠海世荣兆业商贸有限公司	珠海	珠海	大宗贸易	100.00%		投资设立
珠海横琴世荣兆业置业发展有限公司	珠海	珠海	房地产开发及销售	100.00%		投资设立
珠海世荣物业管理服务有限公司	珠海	珠海	物业管理	100.00%		投资设立
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	珠海	珠海	房地产信息咨询	100.00%		投资设立
北京世荣兆业控股有限公司	北京	北京	资产管理、项目投资	100.00%		投资设立
北京世荣兆业房地产开发有	北京	北京	房地产开发		100.00%	投资设立

限公司						
北京世荣兆业投资管理有限 公司	北京	北京	投资管理、资 产管理		100.00%	投资设立
北京世荣佳业投资管理有限 公司	北京	北京	投资管理、资 产管理		70.00%	投资设立
北京世荣嘉业健康科技发展 有限公司	北京	北京	技术开发、转 让等		70.00%	非同一控制下 的企业合并
北京绿茵阁商 贸有限公司	北京	北京	房地产开发		51.00%	非同一控制下 的企业合并
珠海世荣拉美 供应链管理有 限公司	珠海	珠海	大宗贸易		55.00%	投资设立
江西锋源热能 有限公司	江西新余	江西新余	集中供热	50.00%		投资设立
上饶世锋热能 有限公司	江西上饶	江西上饶	集中供热		50.00%	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

公司一级控股子公司江西锋源热能有限公司, 由广东世荣兆业股份有限公司、江西赣锋锂业股份有限公司共同出资设立, 各持股 50.00%。根据投资协议, 公司董事会由 5 名董事组成, 本公司推荐 3 名, 且总理由本公司推荐并担任法人代表, 能够对其财务和经营决策实施控制, 因此本公司将其纳入合并范围内。

公司二级控股子公司上饶世锋热能有限公司, 本公司间接持股 50%, 因其为江西锋源热能有限公司全资子公司, 本公司能够对其财务和经营决策实施控制, 因此本公司将其纳入合并范围内。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体, 控制的依据:

确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

(2) 重要的非全资子公司

单位: 元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的 损益	本期向少数股东宣告 分派的股利	期末少数股东权益余 额
江西锋源热能有限公 司	50.00%	11,176,592.81		64,653,282.92

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

其他说明:

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位: 元

子公司名 称	期末余额						期初余额					
	流动 资产	非流 动资 产	资产 合计	流动 负债	非流 动负 债	负债 合计	流动 资产	非流 动资 产	资产 合计	流动 负债	非流 动负 债	负债 合计
江西 锋源 热能 有限	110,4 37,22 7.65	39,29 8,111 .05	149,7 35,33 8.70	19,86 4,655 .26	564,1 17.60	20,42 8,772 .86	101,8 68,84 1.18	42,82 0,929 .64	144,6 89,77 0.82	35,50 1,217 .96	2,235 ,172. 64	37,73 6,390 .60

公司											
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
江西锋源热能有限公司	142,409,601.26	22,353,185.62	22,353,185.62	22,496,424.21				

其他说明：

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	珠海	珠海	其他金融类		30.00%	权益法
玉柴船舶动力股份有限公司	珠海	珠海	制造业类	19.82%		权益法
广东热浪新材料科技有限公司	珠海	珠海	制造业类	9.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

玉柴船舶动力股份有限公司董事会由 7 名董事组成，其中公司派有代表。

广东热浪新材料科技有限公司董事会由 5 名董事组成，其中公司派有代表。

(2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	玉柴船舶动力股份有限公司	广东热浪新材料科技有限公司	珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	玉柴船舶动力股份有限公司	广东热浪新材料科技有限公司
流动资产	64,847,981.95	740,880,247.10	251,728,681.05	62,085,708.20	632,017,705.12	218,455,874.09
非流动资产	158,380.55	777,551,309.33	141,214,677.79	183,114.13	797,565,656.69	144,514,678.20
资产合计	65,006,362.50	1,518,431,556.43	392,943,358.84	62,268,822.33	1,429,583,361.81	362,970,552.29
流动负债	1,949,876.53	1,283,797,275.46	124,664,264.34	1,756,670.70	1,213,545,348.39	112,779,115.62
非流动负债	102,187.15	314,679,133.15	45,812,077.57	189,324.47	296,574,689.65	38,224,000.00
负债合计	2,052,063.68	1,598,476,408.61	170,476,341.91	1,945,995.17	1,510,120,038.04	151,003,115.62

少数股东权益						
归属于母公司 股东权益	62,954,298.8 2	80,044,852.1 8	222,467,016. 93	60,322,827.1 6	80,536,676.2 3	211,967,436. 67
按持股比例计 算的净资产份 额	18,886,289.6 5	15,864,889.7 0	20,022,031.5 2	18,096,848.1 4	15,962,369.2 3	19,077,069.3 0
调整事项	1,751,493.10	15,864,889.7 0	44,555,387.6 1	2,007,263.32	15,962,369.2 3	44,555,273.8 6
--商誉						
--内部交易未 实现利润						
--其他	1,751,493.10	15,864,889.7 0	44,555,387.6 1	2,007,263.32	15,962,369.2 3	44,555,273.8 6
对联营企业权 益投资的账面 价值	20,637,782.7 5		64,577,419.1 3	20,104,111.4 6		63,632,343.1 6
存在公开报价 的联营企业权 益投资的公允 价值						
营业收入	908,253.28	258,653,542. 61	124,085,257. 81	787,069.99	67,264,086.0 5	145,966,909. 62
净利润	1,778,904.32	491,824.05	25,499,580.2 6	2,014,261.80	23,829,154.2 9	22,373,989.6 1
终止经营的净 利润						
其他综合收益						
综合收益总额	1,778,904.32	491,824.05	25,499,580.2 6	2,014,261.80	23,829,154.2 9	22,373,989.6 1
本年度收到的 来自联营企业 的股利						

其他说明

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
投资账面价值合计	198,064.46	116,190.74
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	204,684.31	
--综合收益总额	204,684.31	

其他说明

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期末未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
玉柴船舶动力股份有限公司	12,024,224.80	-97,479.53	11,926,745.27

其他说明

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注七相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

(一) 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险**(1) 外汇风险**

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，不存在汇率风险。

(2) 利率风险—现金流量变动风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。截止 2023 年 6 月 30 日，本公司已无银行借款，不存在利率风险。

2、信用风险

2023 年 6 月 30 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。

为降低信用风险，本公司成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收票据、应收账款余额及收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。

由于货币资金、应收银行承兑汇票的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

本公司其他金融资产包括应收账款、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对方违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十四、2 中披露。

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

信用风险显著增加判断标准本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具

有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例
- 定性标准主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等

已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

- 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本公司的违约概率以信贷损失模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；
- 违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；
- 违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响，对不同的业务类型有所不同。本公司在此过程中应用了专家判断，根据专家判断的结果，每年对这些经济指标进行预测，并通过进行回归分析确定这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响。

截止 2023 年 6 月 30 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

账龄	账面余额	减值准备
应收账款	395,053,148.42	10,082,095.06
其他应收款	95,124,109.63	74,413,331.44
合计	490,177,258.05	84,495,426.50

3、流动风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司下属资金部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于 2023 年 6 月 30 日，本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
应付账款	200,438,737.19			
其他应付款	1,158,770,067.72			
一年内到期的非流动负债	4,499,210.76			
租赁负债		1,594,269.78	3,657,665.90	1,334,326.89

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			5,200,000.00	5,200,000.00
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			5,200,000.00	5,200,000.00
（2）权益工具投资			5,200,000.00	5,200,000.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

持续第三层次公允价值计量的其他权益工具投资是本公司对外的权益工具投资，因公允价值不存在重大不利条件变化，成本视同对公允价值的最佳估计；应收款项融资因其剩余期限较短，账面价值与公允价值接近，采用票面金额作为公允价值。

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的控股股东情况

本公司控股股东为梁社增，持有公司 53.57% 股权，与其一致行动人共拥有对本公司表决权的比例为 74.09%。

注：（1）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 53.57%，为本公司第一大股东；

（2）梁社增先生系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%。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 0.37%；

（3）梁社增先生系梁家荣先生之父，其一致行动人梁家荣先生在本公司拥有权益的股份数量为 163,000,000 股，占本公司总股本的 20.15%，为本公司第二大股东。

（4）公司从斗门法院调取的与陈银栋刑事案件的相关判决书中获悉，第一大股东梁社增所持有的公司股份实际系全部为其子梁家荣代持。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	联营企业
玉柴船舶动力股份有限公司	联营企业
广东热浪新材料科技有限公司	联营企业
珠海天荣农业科技有限公司	联营企业

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
珠海市兆丰混凝土有限公司	为本公司第一大股东股份的实际持有人、第二大股东梁家荣控制
立唯玉柴动力机械有限公司	为本公司第一大股东股份的实际持有人、第二大股东梁家荣与其子共同控制
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	本公司参股公司，持股 17.88%

其他说明

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
珠海市兆丰混凝土有限公司	购买商品混凝土及管桩等	49,896,929.19	120,000,000.00	否	4,476,816.11

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	物业管理服务	658.50	709.11
立唯玉柴动力机械有限公司	物业管理服务	198,367.50	234,522.21
玉柴船舶动力股份有限公司	物业管理服务	1,032,913.32	907,915.76

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	房屋	21,714.29	21,714.29

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额

关联租赁情况说明

(3) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	4,555,302.81	3,702,490.40

注：本期发生额含监事会成员报酬 607,989.10 元，上期不含监事会成员报酬。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	立唯玉柴动力机械有限公司	374,929.34	18,746.47	204,732.96	10,236.65
应收账款	玉柴船舶动力股份有限公司	531,950.37	26,597.52	154,334.23	7,716.71
其他应收款	玉柴船舶动力股份有限公司	130,000.00	101,500.00	100,000.00	100,000.00

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	17,400.00	17,400.00
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

7、关联方承诺

无。

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

无。

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

(1) 已签约尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

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) 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

本公司之子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司（以下简称“世荣实业”）计划投资约 15 亿元将位于珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南的国有建设用地（以下简称“项目地块”）建设成集购物休闲、娱乐等功能区为一体的商业综合体（以下简称“项目”）。

项目地块位于斗门区井岸镇珠峰大道南侧、华荣东路东侧，用地面积为 7.75 万平方米，用地性质为商业用地+商务用地+体育场馆用地+广场用地+社会停车场用地，其中商业用地土地使用年限为 40 年。

按照项目规划设计，世荣实业计划在项目地块内建设中大型商业物业（以下简称“合作大商业”）、室外商业街、写字楼等经营业态，规划计容建筑面积约 16 万平方米，地上建筑面积约 15.8 万平方米、地下建筑面积约 9.2 万平方米。其中：合作大商业地上建筑面积约 9.1 万平方米、地下建筑面积约 5.9 万平方米（包括专为合作大商业配套的机动车位约 960 个）；室外商业街（商铺）总建筑面积约 3.4 万平方米；写字楼总建筑面积约 3.3 万平方米。

2021年11月26日世荣实业已与珠海万达商业管理集团股份有限公司（以下简称“万达商管”）及其关联方签订了“万达广场”合作协议、租赁合同、设计咨询服务协议、商业策划咨询服务协议、建设咨询服务协议。按照协议约定，项目建成后世荣实业拟将项目地块合作大商业整体出租给万达商管或其关联方设立的商管公司（以下简称“项目商管公司”），并仅就合作大商业部分在商业策划、设计建设、招商运营等方面展开合作。

项目整体由世荣实业承担项目地块全部投资。合作大商业建成后，由项目商管公司全权负责合作大商业的招商、营运和物业管理，并按协议约定向世荣实业支付租金。协议约定，第一个租赁周期从合作大商业实际开业日起至 2039 年 4 月 29 日土地使用年限届满止；随后的租赁周期自第一个租赁周期届满之日的次日起 20 年届满。

租赁期限内，合作大商业年净收益的 70% 部分由世荣实业享有，由项目商管公司享有净收益的剩余部分。自合作大商业实际开业日起至实际开业日所在年度的 12 月 31 日止的期间为首租期，项目商管公司于次年度的 1 月 15 日前向世荣实业支付首租期租金。除首租期租金外，项目商管公司以一个季度（3 个月）为周期向世荣实业支付租金，并于该季度租期届满后 15 日内支付。

(3) 其他承诺事项

①担保情况

无。

②前期承诺履行情况

在本公司《未来三年股东回报规划（2021-2023）》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%，且任意三个连续会计年度内，公司以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。

③案件诉讼代理费情况

本公司针对向股东、原董事长梁家荣提起诉讼的案件，与被委托人（律师）签订了新的诉讼委托代理协议，根据协议，本公司与被委托人（律师）共同承担诉讼风险及收益，暂时本公司每月仅向被委托人支付基础费用，被委托人承担其余所需费用，待诉讼结束后按诉讼结果再作最终结算和收益分成。未决诉讼详见 2、或有事项（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响。

除存在上述承诺事项外，截止财务报告报出日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

①本公司向股东、原董事长梁家荣提起诉讼，请求依法追回梁家荣违背忠实、勤勉义务，背信损害公司利益取得的不当得利并要求其对本公司的损失予以赔偿。报告期内，公司已与梁家荣等就此案签署了和解协议；同时，因珠海中院冻结、拍卖梁社增及梁家荣所持本公司股份的行为对公司本诉讼和解协议的落实及公司相关权利造成了影响，为保护公司权益，公司向珠海中院提出执行异议，请求停止案涉股票的拍卖。截至本财务报表批准报出日止，此案处于和解协议履行阶段，执行异议申请已受理并已听证。

②本公司就其与亚洲仿真控制系统工程（珠海）有限公司（以下简称“亚洲仿真”）合资、合作开发房地产合同纠纷一案向法院提起诉讼，请求法院判令亚洲仿真返还公司基于《将军山住宅项目合作开发意向书》及其补充协议向其提供的资金人民币 6,500.00 万元及其利息（金额暂共计为 9,294.66 万元）。报告期内，一审判决被告向公司返还 6,500 万元并支付自合同解除之日起至实际履行之日止的利息等；截至本财务报表批准报出日止，此案二审已受理，尚未开庭审理。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

珠海市斗门区世荣实业有限公司、珠海市世荣酒店管理有限公司及珠海粤盛投资管理有限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）期间子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，子公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为 48,751.71 万元，其中珠海市斗门区世荣实业有限公司担保余额 28,464.08 万元，珠海市世荣酒店管理有限公司担保余额 20,055.55 万元，珠海粤盛投资管理有限公司担保余额 232.08 万元。

除存在上述或有事项外，截至 2023 年 6 月 30 日止，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十五、资产负债表日后事项

十六、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- (1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- (2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- (3) 能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以经营分部为基础确定报告分部，满足下列条件之一的经营分部确定为报告分部：

- (1) 该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的 10% 或者以上；

(2) 该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的 10% 或者以上。

本公司的业务目前较单一，目前业务主营业务为商品房销售及配套产业及服务，管理层将此业务视为作为一个整体实施管理、评估经营成果，因此，本财务报表不呈报分部信息。

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

(1) 2020 年 4 月 28 日本公司收到中国证券登记结算有限责任公司通知，公司控股股东梁社增、控股股东的一致行动人梁家荣、日喀则市世荣投资管理有限公司所持有的公司股份被冻结，冻结起始日 2020 年 4 月 27 日，冻结到期日 2022 年 4 月 26 日。珠海市公安局高新分局向公司口头通报，本次股份冻结原因系公司股东梁家荣先生个人涉嫌刑事犯罪，珠海市公安局高新分局依法冻结梁家荣先生及其一致行动人所持有的本公司股份。本公司从中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司查询获悉控股股东及其一致行动人的上述股份被继续冻结至 2024 年 4 月 24 日。

2020 年 5 月，珠海市公安局高新分局对本公司北京 6 家子公司股权进行冻结，上述子公司股权冻结原因为公司第二大股东梁家荣先生个人涉嫌刑事犯罪，且在公司上述子公司担任法定代表人或高管（已于 2019 年 12 月 13 日辞去全部职务，未办理商事变更登记手续），为防范上市公司资产流失的风险，珠海市公安局高新分局对公司上述子公司的股权进行冻结。公司从国家企业信用信息公示系统查询获悉上述子公司中的部分子公司股权被继续冻结，具体情形如下：

①北京绿茵阁商贸有限公司（本公司间接持有其 51% 股权）

股东名称/被执行人	被冻结股权占注册资本的比例	被冻结股权认缴出资额（万元）	执行单位	执行通知书文号	冻结期限
北京世荣兆业控股有限公司	51%	5.1	珠海市公安局高新分局	珠公高冻财字（2023）02428 号	继续冻结至 2023.11.11
张爱军	49%	4.9	珠海市公安局高新分局	珠公高冻财字（2023）02428 号	继续冻结至 2023.11.11

②北京世荣嘉业健康科技发展有限公司（本公司间接持有其 70% 股权）

股东名称/被执行人	被冻结股权占注册资本的比例	被冻结股权认缴出资额（万元）	执行单位	执行通知书文号	冻结期限
北京世荣佳业投资管理有限公司	100%	2531.98	珠海市公安局高新分局	珠公高冻财字（2023）02429 号	继续冻结至至 2023.11.11

(2) 公司第一大股东梁社增所持有的公司股份实际系全部为其子梁家荣代持，详见附注十二、关联方及关联交易 1、本企业的控股股东情况。

截至财务报告批准报出日止，除存在上述事项外，本公司无其他应披露未披露的其他重大事项。

3、其他

租赁

(1) 本公司作为承租人

①使用权资产、租赁负债情况参见本附注七、17、31。

②计入本年损益情况

项目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁负债的利息	财务费用	2,194.02

低价值资产租赁费用（适用简化处理）	管理费用	91,464.25
-------------------	------	-----------

注：上表中“短期租赁费用”不包含租赁期在 1 个月以内的租赁相关费用；“低价值资产租赁费用”不包含包括在“短期租赁费用”中的低价值资产短期租赁费用。

③与租赁相关的现金流量流出情况

项目	现金流量类别	本年金额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	筹资活动现金流出	3,380,334.02
对短期租赁和低价值资产支付的付款额（适用于简化处理）	经营活动现金流出	91,464.25
合计	—	3,471,798.27

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	2,130,000,000.00	2,190,000,000.00
其他应收款	773,338,844.29	717,807,887.13
合计	2,903,338,844.29	2,907,807,887.13

（1）应收股利

1）应收股利分类

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
珠海市斗门区世荣实业有限公司	2,110,000,000.00	2,170,000,000.00
珠海世荣物业管理服务有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
合计	2,130,000,000.00	2,190,000,000.00

2）重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
珠海市斗门区世荣实业有限公司	1,910,000,000.00	2-4 年	留给子公司经营使用	否
合计	1,910,000,000.00			

3）坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款等	773,349,058.12	717,869,249.61
其他	65,000,000.00	65,000,000.00
合计	838,349,058.12	782,869,249.61

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023 年 1 月 1 日余额	61,362.48		65,000,000.00	65,061,362.48
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
本期转回	51,148.65			51,148.65
2023 年 6 月 30 日余额	10,213.83		65,000,000.00	65,010,213.83

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 □不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内(含 1 年)	365,859,558.12
1 年以内(含 1 年)	365,859,558.12
1 至 2 年	185,839,500.00
2 至 3 年	3,200,000.00
3 年以上	283,450,000.00
3 至 4 年	1,000,000.00
4 至 5 年	3,000,000.00
5 年以上	279,450,000.00
合计	838,349,058.12

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按账龄分析法	65,061,362.4		51,148.65			65,010,213.8

组合计提的坏账准备	8				3
合计	65,061,362.48		51,148.65		65,010,213.83

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
------	---------	------

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	往来款	331,902,500.00	1 年以内	39.59%	
第二名	往来款	227,239,500.00	1 年以内 3,750,000 元, 1-2 年 2,839,500 元, 2-3 年 2,200,000 元, 3-4 年 1,000,000 元, 4-5 年 3,000,000 元, 5 年以上 214,450,000 元	27.11%	
第三名	往来款	213,000,000.00	1 年以内 30,000,000.00 元, 1-2 年 183,000,000.00 元	25.41%	
第四名	其他	65,000,000.00	5 年以上	7.75%	65,000,000.00
第五名	往来款	1,000,000.00	2-3 年	0.12%	
合计		838,142,000.00		99.98%	65,000,000.00

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,840,049,911.17		1,840,049,911.17	1,840,049,911.17		1,840,049,911.17
对联营、合营企业投资	126,399,417.12	61,821,997.99	64,577,419.13	125,454,341.15	61,821,997.99	63,632,343.16
合计	1,966,449,328.29	61,821,997.99	1,904,627,330.30	1,965,504,252.32	61,821,997.99	1,903,682,254.33

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价)	本期增减变动				期末余额 (账面价)	减值准备期 末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准	其他		

	值)			备		值)	
珠海市斗门区世荣实业有限公司	1,429,049,911.17					1,429,049,911.17	
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
珠海世荣物业管理服务有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
珠海世荣兆业商贸有限公司	200,000,000.00					200,000,000.00	
北京世荣兆业控股有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
珠海横琴世荣兆业置业发展有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
江西锋源热能有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
合计	1,840,049,911.17					1,840,049,911.17	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
玉柴船舶动力股份有限公司											61,821,997.99
广东热浪新材料科技有限公司	63,632,343.16			2,295,075.89			1,349,999.92			64,577,419.13	
小计	63,632,343.16			2,295,075.89			1,349,999.92			64,577,419.13	61,821,997.99
合计	63,632,343.16			2,295,075.89			1,349,999.92			64,577,419.13	61,821,997.99

(3) 其他说明

3、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务			370,666.67	296,866.29
其他业务	3,488,793.78	788,841.60	3,321,998.82	788,841.61
合计	3,488,793.78	788,841.60	3,692,665.49	1,085,707.90

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	房地产分部	合计
商品类型				
其中：				
其他			3,488,793.78	3,488,793.78
按经营地区分类				
其中：				
珠海			3,488,793.78	3,488,793.78
市场或客户类型				
其中：				
合同类型				
其中：				
按商品转让的时间分类				
其中：				
按合同期限分类				
其中：				
按销售渠道分类				
其中：				
合计			3,488,793.78	3,488,793.78

与履约义务相关的信息：

公司的履约义务主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的项目的交付，并按房地产销售合同约定交付日期完成竣工交付。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元。

其他说明：

4、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,295,075.89	1,579,183.88
其他	310,485.84	1,817,972.00
合计	2,605,561.73	3,397,155.88

5、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-197.20	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	200,000.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,099,250.46	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-333,605.01	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,154,312.39	
减：所得税影响额	609,436.68	
合计	2,510,323.96	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	2.38%	0.1363	0.1363
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.32%	0.1332	0.1332

3、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

(2) 同时按照境外会计准则与按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

广东世荣兆业股份有限公司

法定代表人：李绪鹏

二〇二三年八月三十日