广东世荣兆业股份有限公司

2024年度合并及母公司财务报表

审计报告书

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路20号丽泽SOHO B座20层　　邮编：100073

目　　录

一、审计报告

二、审计报告附送

1. 合并资产负债表

2. 合并利润表

3. 合并现金流量表

4. 合并股东权益变动表

5. 母公司资产负债表

6. 母公司利润表

7. 母公司现金流量表

8. 母公司股东权益变动表

9. 财务报表附注

三、审计报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件

2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件

3. 注册会计师执业证书复印件

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址（location）：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层
20/F,Tower B,Lize SOHO,20 Lize Road,Fengtai District,Beijing PR China

审 计 报 告

中兴华审字（2025）第 020473 号

广东世荣兆业股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了广东世荣兆业股份有限公司（以下简称“世荣兆业公司”）的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了世荣兆业公司 2024 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2024 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于世荣兆业公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是根据我们的职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）收入的确认：

1、事项描述

对收入确认的相关的披露请参见附注三、28 及附注五、40，2024 年度，世荣兆业公司营业收入 98,109.02 万元，鉴于营业收入是世荣兆业公司的关键业绩指标之一，从而存在管理层为了达到特定目标或预期而操纵收入的固有风险，因此，我们将世荣兆业公司收入确认认定为关键审计事项。

2、审计应对

我们对世荣兆业公司的收入确认，执行的审计程序主要包括：

（1）评价与世荣兆业公司的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）检查世荣兆业公司各业务模式下的主要销售合同，检查与商品控制权转移相关的条款，评价世荣兆业公司的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

（3）就世荣兆业公司确认收入的项目，选取样本，检查可以证明房产或产品已经被客户接受，或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认；

（4）针对资产负债表日前后的销售收入执行截止测试，选取可以证明房产或产品已经被客户接受，或被视为已获客户接受的支持性文件的样本，以评价相关销售收入是否在恰当的期间确认。

（二）土地增值税的计提：

1、事项描述

土地增值税为房地产项目的主要税费之一。根据税法的相关规定，土地增值税采用预征与清算相结合的缴纳方式。世荣兆业公司管理层在取得预收款时根据预征比例缴纳土地增值税，在结转收入时结转至利润表项目。

于资产负债表日，世荣兆业公司管理层对应计提的土地增值税的金额进行估算，在作出估算时，世荣兆业公司管理层主要考虑的因素包括预计的销售房地产取得的收入、预计的可扣除的土地成本、开发成本、利息费用及开发费用等。

在土地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与世荣兆业公司管理层预估的金额存在差异。由于土地增值税的计提涉及重大的管理层判断与估计，因此我们将土地增值税的计提识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们针对土地增值税的计提，执行的审计程序主要包括：

（1）评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）结合房地产销售收入审计，评价管理层计算土地增值税时估计的房地产销售收入金额是否合理；

（3）结合存货审计，检查管理层计算土地增值税时扣除且已实际发生的土地成本、房地产开发成本、利息费用及开发费用等是否准确；

（4）结合项目成本预算，分析管理层计算土地增值税时扣除已预计但尚未实际发生的房地产开发成本和开发费用是否合理；

（5）获取主要开发项目计算土地增值税的资料，重新测算世荣兆业公司计提的土地增值税，并将我们的测算结果与世荣兆业公司所记录的金额进行比较，判断其是否准确。

四、其他信息

世荣兆业公司管理层对其他信息负责。其他信息包括世荣兆业公司 2024 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

世荣兆业公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估世荣兆业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算世荣兆

业公司、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督世荣兆业公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误所导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对世荣兆业公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致世荣兆业公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就世荣兆业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，

包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：潘大亮
（项目合伙人）

中国·北京　　中国注册会计师：蔡绍伟

2025 年 4 月 22 日

合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释五	期末余额	期初金额
流动资产：			
货币资金	1	349,609,439.12	940,744,893.27
交易性金融资产	2		60,000,000.00
应收票据	3	12,023,335.54	2,150,000.00
应收账款	4	463,671,986.23	461,287,468.54
应收款项融资	5		2,900,000.00
预付款项	6	139,611,349.38	80,045,114.00
其他应收款	7	36,501,192.09	35,212,551.80
存货	8	3,246,362,077.35	3,001,095,314.51
合同资产	9	5,442,206.09	892,845.64
其他流动资产	10	116,165,890.22	123,616,141.79
流动资产合计		**4,369,387,476.02**	**4,707,944,329.55**
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	11	305,331,959.24	147,558,643.01
长期股权投资	12	105,900,498.03	84,394,589.56
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	13	5,200,000.00	5,200,000.00
投资性房地产	14	1,519,009,291.62	160,607,615.77
固定资产	15	153,351,117.78	161,623,715.99
在建工程	16	346,314,955.09	907,325,790.15
生产性生物资产	17	10,897.12	14,338.36
油气资产			
使用权资产	18	22,537,818.08	8,803,877.57
无形资产	19	19,631,691.91	1,307,047.97
开发支出			
商誉	20	7,260,749.12	7,260,749.12
长期待摊费用	21	6,573,442.12	3,389,626.48
递延所得税资产	22	409,328,770.41	377,808,971.09
其他非流动资产	23	2,596,292.66	35,735,530.88
非流动资产合计		**2,903,047,483.18**	**1,901,030,495.95**
资产总计		**7,272,434,959.20**	**6,608,974,825.50**

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

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

合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释五	期末余额	期初金额
流动负债：			
短期借款	25	184,747,056.86	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	26	619,816,429.01	396,514,984.77
预收款项			
合同负债	27	352,990,937.31	42,522,214.63
应付职工薪酬	28	31,619,687.40	43,257,975.31
应交税费	29	44,388,864.26	61,152,234.08
其他应付款	30	751,194,705.54	1,193,860,797.21
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	31	4,251,425.14	3,259,389.08
其他流动负债	32	30,327,161.60	4,072,561.94
流动负债合计		**2,019,336,267.12**	**1,744,640,157.02**
非流动负债：			
长期借款	33	360,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	34	18,980,462.15	6,104,506.33
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	35	7,882,610.25	
递延所得税负债	22	5,961,344.15	2,953,769.16
其他非流动负债			
非流动负债合计		**392,824,416.55**	**9,058,275.49**
负债合计		**2,412,160,683.67**	**1,753,698,432.51**
股东权益：			
股本	36	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	37	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	38	407,500,380.85	407,500,380.85
一般风险准备			
未分配利润	39	3,432,103,445.64	3,435,143,408.78
归属于母公司股东权益合计		4,783,858,816.77	4,786,898,779.91
少数股东权益		76,415,458.76	68,377,613.08
股东权益合计		**4,860,274,275.53**	**4,855,276,392.99**
负债和股东权益总计		**7,272,434,959.20**	**6,608,974,825.50**

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

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**

合并利润表

2024年度

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		**981,090,191.37**	**1,548,126,388.00**
其中：营业收入	40	**981,090,191.37**	**1,548,126,388.00**
二、营业总成本		**895,230,282.67**	**1,212,400,821.45**
其中：营业成本	40	648,083,672.32	922,733,741.11
税金及附加	41	58,407,663.15	116,461,918.89
销售费用	42	28,683,077.66	43,675,504.57
管理费用	43	122,570,534.00	108,522,699.00
研发费用	44	43,655,948.20	35,473,304.43
财务费用	45	-6,170,612.66	-14,466,346.55
其中：利息费用		2,568,453.95	165,877.09
利息收入		9,731,669.02	15,396,727.06
加：其他收益	46	1,541,783.01	544,797.22
投资收益（损失以“－”号填列）	47	23,619,903.18	8,636,876.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		23,057,008.97	1,891,944.12
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）	48	-15,701,381.36	-12,751,163.25
资产减值损失（损失以“－”号填列）	49	-1,261,962.20	-10,277,511.64
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		94,058,251.33	321,878,565.42
加：营业外收入	50	1,248,377.97	1,156,609.34
减：营业外支出	51	682,177.65	1,880,726.77
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		94,624,451.65	321,154,447.99
减：所得税费用	52	37,367,902.63	96,902,965.45
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		**57,256,549.02**	**224,251,482.54**
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		57,256,549.02	224,251,482.54
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）		37,414,806.21	202,647,271.94
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		19,841,742.81	21,604,210.60
六、其他综合收益的税后净额			
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.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			
2.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			
(二)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		**57,256,549.02**	**224,251,482.54**
(一)归属于母公司股东的综合收益总额		**37,414,806.21**	**202,647,271.94**
(二)归属于少数股东的综合收益总额		**19,841,742.81**	**21,604,210.60**
八、每股收益：			
(一)基本每股收益		0.0462	0.2505
(二)稀释每股收益		0.0462	0.2505

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

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**

合并现金流量表

2024年度

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,640,793,904.62	2,668,273,770.00
收到的税费返还			6,211,803.19
收到其他与经营活动有关的现金	53	46,551,773.20	29,931,196.68
经营活动现金流入小计		**2,687,345,677.82**	**2,704,416,769.87**
购买商品、接受劳务支付的现金		2,202,849,033.86	2,525,880,105.58
支付给职工以及为职工支付的现金		144,042,714.17	141,174,038.14
支付的各项税费		633,888,452.36	249,248,742.39
支付其他与经营活动有关的现金	53	140,655,925.50	82,538,023.52
经营活动现金流出小计		**3,121,436,125.89**	**2,998,840,909.63**
经营活动产生的现金流量净额		**-434,090,448.07**	**-294,424,139.76**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		141,572,766.36	3,721,293,000.00
取得投资收益收到的现金		1,774,444.87	8,499,628.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		63,044,595.64	128,425,948.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		183,132.13	
收到其他与投资活动有关的现金	53	160,229.83	
投资活动现金流入小计		**206,735,168.83**	**3,858,218,577.20**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		808,839,702.25	331,123,080.72
投资支付的现金		35,000,000.00	3,573,997,793.16
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		**843,839,702.25**	**3,905,120,873.88**
投资活动产生的现金流量净额		**-637,104,533.42**	**-46,902,296.68**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1,960,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			1,960,000.00
取得借款收到的现金		544,728,506.57	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		**544,728,506.57**	**1,960,000.00**
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		59,672,003.30	103,707.96
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		10,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	53	5,542,131.84	6,833,202.12
筹资活动现金流出小计		**65,214,135.14**	**6,936,910.08**
筹资活动产生的现金流量净额		**479,514,371.43**	**-4,976,910.08**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-363.50	
五、现金及现金等价物净增加额		-591,680,973.56	-346,303,346.52
加：期初现金及现金等价物余额		937,147,645.25	1,283,450,991.77
六、期末现金及现金等价物余额		**345,466,671.69**	**937,147,645.25**

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

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

合并股东权益变动表

2024年度

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	本期金额											
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计
	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	小计	
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	809,095,632.00				135,159,358.28				407,500,380.85	3,435,143,408.78	4,786,898,779.91	68,377,613.08	4,855,276,392.99
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	809,095,632.00				135,159,358.28				407,500,380.85	3,435,143,408.78	4,786,898,779.91	68,377,613.08	4,855,276,392.99
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-3,039,963.14	-3,039,963.14	8,037,845.68	4,997,882.54
（一）综合收益总额										37,414,806.21	37,414,806.21	19,841,742.81	57,256,549.02
（二）股东投入和减少资本												-1,803,897.13	-1,803,897.13
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他												-1,803,897.13	-1,803,897.13
（三）利润分配										-40,454,769.35	-40,454,769.35	-10,000,000.00	-50,454,769.35
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配										-40,454,769.35	-40,454,769.35	-10,000,000.00	-50,454,769.35
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增股本													
2、盈余公积转增股本													
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、本年年末余额	809,095,632.00				135,159,358.28				407,500,380.85	3,432,103,445.64	4,783,858,816.77	76,415,458.76	4,860,274,275.53

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

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**

合并股东权益变动表（续）

2024年度

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	上期金额												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	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	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	809,095,632.00				135,159,358.28				407,500,380.85	3,232,236,107.69	4,583,991,478.82	44,667,867.67	4,628,659,346.49
加：会计政策变更										260,029.15	260,029.15	145,534.81	405,563.96
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	809,095,632.00				135,159,358.28				407,500,380.85	3,232,496,136.84	4,584,251,507.97	44,813,402.48	4,629,064,910.45
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										202,647,271.94	202,647,271.94	23,564,210.60	226,211,482.54
（一）综合收益总额										202,647,271.94	202,647,271.94	21,604,210.60	224,251,482.54
（二）股东投入和减少资本												1,960,000.00	1,960,000.00
1、股东投入的普通股												1,960,000.00	1,960,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
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、对股东的分配													
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增股本													
2、盈余公积转增股本													
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、本年年末余额	809,095,632.00				135,159,358.28				407,500,380.85	3,435,143,408.78	4,786,898,779.91	68,377,613.08	4,855,276,392.99

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

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**

资产负债表

2024年12月31日

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释十六	期末余额	期初金额
流动资产：			
货币资金		6,793,429.13	132,194,756.53
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			
其他应收款	1	3,221,374,300.21	3,104,868,884.53
存货		2,929,886.37	3,179,628.61
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		2,157,684.40	9,776,789.76
流动资产合计		**3,233,255,300.11**	**3,250,020,059.43**
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	2	1,926,781,801.17	1,905,027,563.94
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		41,064,994.30	42,642,677.45
固定资产		1,769,746.87	1,842,589.33
在建工程			33,962.26
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		325,309.49	339,872.65
使用权资产			
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		**1,975,141,851.83**	**1,955,086,665.63**
资产总计		**5,208,397,151.94**	**5,205,106,725.06**

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

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**

资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释十六	期末余额	期初金额
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		162,063.46	180,940.56
预收款项			
合同负债			129,523.81
应付职工薪酬		3,215,254.41	7,170,627.56
应交税费		270,162.02	349,588.18
其他应付款		145,913,204.75	118,196,195.77
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			6,476.19
流动负债合计		**149,560,684.64**	**126,033,352.07**
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		**149,560,684.64**	**126,033,352.07**
股东权益：			
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		2,764,914,971.67	2,785,151,877.36
股东权益合计		**5,058,836,467.30**	**5,079,073,372.99**
负债和股东权益总计		**5,208,397,151.94**	**5,205,106,725.06**

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

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**

利润表

2024年度

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释十六	本期金额	上期金额
一、营业收入	3	**7,601,138.73**	**10,252,104.66**
减：营业成本	3	1,764,962.05	5,232,328.04
税金及附加		1,147,216.11	1,235,540.32
销售费用		136,634.91	104,077.36
管理费用		72,681,857.91	52,262,198.07
研发费用			
财务费用		-222,615.91	-1,770,623.50
其中：利息费用			
利息收入		253,503.91	1,795,272.14
加：其他收益		73,746.44	130,665.24
投资收益（损失以“－”号填列）	4	88,193,518.14	138,475,199.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		23,104,237.15	2,695,309.53
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		-35,021.87	59,947.50
资产减值损失（损失以“－”号填列）		-62,463.34	-788,025.45
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		**20,262,863.03**	**91,066,371.52**
加：营业外收入		0.63	0.81
减：营业外支出		45,000.00	100,000.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		**20,217,863.66**	**90,966,372.33**
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以"－"号填列）		**20,217,863.66**	**90,966,372.33**
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		20,217,863.66	90,966,372.33
（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		**20,217,863.66**	**90,966,372.33**

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

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**

现金流量表

2024年度

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	注释十六	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,162,496.10	12,121,787.24
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		265,291,136.51	186,936,818.11
经营活动现金流入小计		**271,453,632.61**	**199,058,605.35**
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		15,194,528.00	14,998,571.85
支付的各项税费		1,604,056.45	1,665,065.17
支付其他与经营活动有关的现金		371,639,967.89	355,602,560.04
经营活动现金流出小计		**388,438,552.34**	**372,266,197.06**
经营活动产生的现金流量净额		**-116,984,919.73**	**-173,207,591.71**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		8,562,766.36	810,000,000.00
取得投资收益收到的现金		23,444,637.76	82,176,683.66
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		**32,007,404.12**	**892,176,683.66**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		57,116.50	330,014.50
投资支付的现金			690,740,847.14
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		**57,116.50**	**691,070,861.64**
投资活动产生的现金流量净额		**31,950,287.62**	**201,105,822.02**
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		40,366,695.29	103,707.96
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		**40,366,695.29**	**103,707.96**
筹资活动产生的现金流量净额		**-40,366,695.29**	**-103,707.96**
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		-125,401,327.40	27,794,522.35
加：期初现金及现金等价物余额		132,194,756.53	104,400,234.18
六、期末现金及现金等价物余额		**6,793,429.13**	**132,194,756.53**

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

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

股东权益变动表

2024年度

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	本期金额										
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	809,095,632.00				1,077,325,482.78				407,500,380.85	2,785,151,877.36	**5,079,073,372.99**
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	809,095,632.00				1,077,325,482.78				407,500,380.85	2,785,151,877.36	**5,079,073,372.99**
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-20,236,905.69	**-20,236,905.69**
（一）综合收益总额										20,217,863.66	**20,217,863.66**
（二）股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配										-40,454,769.35	**-40,454,769.35**
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对股东的分配										-40,454,769.35	**-40,454,769.35**
4、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增股本											
2、盈余公积转增股本											
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、本年年末余额	809,095,632.00				1,077,325,482.78				407,500,380.85	2,764,914,971.67	**5,058,836,467.30**

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

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**

股东权益变动表（续）

2024年度

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	上期金额										
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	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、本年年初余额	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）										90,966,372.33	**90,966,372.33**
（一）综合收益总额										90,966,372.33	**90,966,372.33**
（二）股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
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、对股东的分配											
4、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增股本											
2、盈余公积转增股本											
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、本年年末余额	809,095,632.00				1,077,325,482.78				407,500,380.85	2,785,151,877.36	**5,079,073,372.99**

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

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**

广东世荣兆业股份有限公司
2024 年度财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司基本情况

1、 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 2024 年 12 月 31 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。

2、 公司实际从事的主要经营活动

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、工程施工以及热力生产和供应。

本公司经营范围：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）。

3、 财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于2025年4月22日决议批准报出。

二、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》和各项具体会计准则、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》（2023 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。

三、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事房地产开发经营、物业管理、工程施工和热力生产供应经营。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，对各项交易和事项制定了若干项

具体会计政策和会计估计，详见如下各项描述。

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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量等有关信息。

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

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，属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、14“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、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

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。通常包括母公司拥有其半数以上的表决权的被投资单位和公司虽拥有其半数以下的表决权但通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上表决权；根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营决策；有权任免被投资单位的董事会的多数成员；在被投资单位董事会占多数表决权。

（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，详见本附注三、14“长期股权投资”或本附注三、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”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”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，按照本附注三、14（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（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）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。上年年末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。

上年年末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。

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、合同资产、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、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

组合中，预期信用损失的计提比例：

a、银行承兑汇票：不计提坏账；

b、商业承兑汇票：根据还原后账龄的应收账款组合 2 和应收账款组合 3 计提坏账。

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一般应收账款	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

a、本公司应收款项账龄从发生日开始计算。

组合中，合并范围内关联方的应收款项不计提坏账准备，其他采用账龄组合计提预期信用损失的组合计提比例：

账龄	应收大宗商品类应收账款计提比例（%）	一般应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
0-3 个月（含 3 个月）	1.00	/	/
3-6 个月	2.00	/	/
6-12 个月	5.00	/	/
1 年以内	/	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00	10.00

账龄	应收大宗商品类应收账款计提比例（%）	一般应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
2-3 年	30.00	30.00	30.00
3-4 年	60.00	60.00	60.00
4 年以上	100.00	100.00	100.00

b、按照单项认定单项计提的坏账准备的判断标准：

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。

③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。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
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

组合中，预期信用损失的计提比例：

a、组合 1 银行承兑汇票：不计提坏账；

b、组合 2 应收账款：按照应收账款组合 2 和应收账款组合 3 计提比例计提坏账。

④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

项　目	确定组合的依据	计提方法
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

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的合同资产外，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

组合中，预期信用损失的计提比例：

a、与房地产业相关的合同资产：不计提坏账；

b、与大宗贸易相关的合同资产：按照应收账款组合 2 计提比例计提坏账。

⑥长期应收款

本公司依据其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长期应收款减值损失。除了单项评估信用风险的长期应收款外，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
组合 1	本组合以逾期账龄作为信用风险特征。	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

组合中计提比例如下：

账龄	长期应收账款计提比例（%）
未逾期至逾期 1 年以内	5.00
逾期 1-2 年	10.00
逾期 2-3 年	30.00
逾期 3-4 年	60.00
逾期 4 年以上	100.00

12、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）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）存货的盘存制度为永续盘存制。

（4）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。

（5）存货跌价准备的确认标准和计提方法

存货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。

（6）开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

（7）公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

（8）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。

（9）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。

13、持有待售和终止经营

（1）持有待售的非流动资产和处置组

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。

（2）终止经营的认定标准和列报方法

终止经营是指满足下列条件之一、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个独立的主营经营地区；（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计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

公司在利润表中列报相关终止经营损益并在附注披露终止经营的影响。

14、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，其会计政策详见附注三、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，按本附注三、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。

15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。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附注三、21“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。

16、固定资产

（1）固定资产确认条件

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。固定资产仅在与其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）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	40	5.00	2.375
机器设备	年限平均法	5-15	5.00	6.33-19.00
运输设备	年限平均法	5-10	5.00	9.50-19.00
电子设备及其他	年限平均法	5	5.00	19.00

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附注三、21“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。

17、在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估

价值，但不再调整原已计提的折旧。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、21“长期资产减值”。

18、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。

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

19、生物资产

（1）消耗性生物资产

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。消耗性生物资产按照成本进行初始计量。自行栽培、营造、繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，为该资产在收获/郁闭/出售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。消耗性生物资产在收获/郁闭/入库后发生的管护、饲养费用等后续支出，计入当期损益。

消耗性生物资产在收获或出售时，采用加权平均法按账面价值结转成本。

资产负债表日，消耗性生物资产按照成本与可变现净值孰低计量，并采用与确认存货跌价准备一致的方法计算确认消耗性生物资产的跌价准备。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。

如果消耗性生物资产改变用途，作为生产性生物资产，改变用途后的成本按改变用途时的账面价值确定。如果消耗性生物资产改变用途，作为公益性生物资产，则按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》规定考虑是否发生减值，发生减值时先计提减值准备，再按计提减值准备后的账面价

值确定。

（2）生产性生物资产

生产性生物资产是指为产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产，包括经济林、薪炭林、产畜和役畜等。生产性生物资产按照成本进行初始计量。自行营造或繁殖的生产性生物资产的成本，为该资产在达到预定生产经营目的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。

生产性生物资产在达到预定生产经营目的后采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类生产性生物资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率列示如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率（%）
经济林-木瓜	5	0	20.00

本公司至少于年度终了对生产性生物资产的使用寿命、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。

生产性生物资产出售、盘亏、死亡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。

本公司在每一个资产负债表日检查生产性生物资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

如果生产性生物资产改变用途，作为消耗性生物资产，其改变用途后的成本按改变用途时的账面价值确定；若生产性生物资产改变用途作为公益性生物资产，则按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》规定考虑是否发生减值，发生减值时先计提减值准备，再按计提减值准备后的账面价值确定。

20、无形资产

（1）无形资产

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。

有限使用寿命的无形资产项目的使用寿命、确定依据及摊销方法如下：

项　目	使用寿命	摊销方法
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）研究与开发支出

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。

本公司研发支出归集范围包括研发领用的材料、人工及劳务成本、研发设备摊销、在开发过程中使用的其他无形资产及固定资产的摊销、水电等费用。

本公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

研究阶段为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段；开发阶段为在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

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附注三、21“长期资产减值”。

21、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。

22、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。本公司的长期待摊费用主要包括装修以及维修费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

23、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。

24、职工薪酬

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。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。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。

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）。

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。

25、预计负债

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

本公司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初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

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。

26、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。

27、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（参见本附注三、18“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。

28、收入

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

本公司在商品货权已转移并取得货物转移凭据后，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据时视为已将相关商品控制权转移给购货方，并确认商品销售收入。在贸易类业务交易过程中，公司根据其在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权，来判断其从事交易时的身份是主要责任人还是代理人，公司为代理人进行的交易，采用净额法按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入；公司为主要责任人进行的交易，采用总额法按照已收或应收对价总额确认收入。

29、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本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）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

（3）该成本预期能够收回。

本公司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，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

（1）因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

30、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。

31、递延所得税资产/递延所得税负债

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间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，转回减记的金额。

本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：企业合并；直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

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、清偿负债同时进行时，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。

32、租赁

（1）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。

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③承租人发生的初始直接费用；④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租

赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

②租赁负债

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。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

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。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的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，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算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。

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。

（2）本公司作为出租人

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。

33、重要性标准确定方法和选择依据

涉及重要性判断标准的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
账龄超过 1 年的重要的预付账款	附注五、6	单项账龄超过 1 年预付账款占预付款项总额的 10%以上
重要的应收款项坏账准备收回或转回金额	附注五、4/7	单项收回或转回金额占各类应收款项坏账准备总额的 10%以上且金额大于 200 万元
重要的在建工程	附注五、16	单个项目的预算投入金额占合并资产总额 5%以上且金额大于 1 亿元
账龄超过 1 年的重要的应付账款、其他应付款	附注五、26/30	单项账龄超过 1 年的应付账款/其他应付款占应付账款/其他应付款总额的 1%以上
账龄超过 1 年的重要的合同负债	附注五、27	单项账龄超过 1 年的合同负债占合同负债总额的 5%以上
重要的投资活动现金流量	附注五、54	单项投资活动占收到或支付投资活动相关的现金流入或流出总额的 10%以上且金额大于 5,000 万元
重要的非全资子公司	附注七、5	子公司的资产总额、营业收入、净利润(或亏损额绝对值)之一或同时占合并财务报表相应项目 10%以上
重要的联营企业	附注七、6	投资成本人民币 3000 万元以上

34、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三、13“持有待售资产和终止经营”相关描述。

35、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

①企业会计准则解释第 17 号

2023 年 11 月 09 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）（以下简称“解释 17 号”），规范了“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”和“关于售后租回交易的会计处理”。该规定自 2024 年 1 月 1 日开始执行。

公司执行解释 17 号，对公司无影响。

③ 企业会计准则解释第 18 号

财政部于 2024 年 12 月 31 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号）（以下简称“解释 18 号”），规定“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理” 内容的解释内容，公司自 2024 年 1 月 1 日起执行。

公司执行解释 18 号，对公司无影响。

36、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

如本附注三、28、“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

本公司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

本公司作为出租人时，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

本公司作为承租人时，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，本公司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，本公司综合考虑与本公司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。

四、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	按实际缴纳的流转税的税率计缴。	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税的税率计缴。	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的税率计缴。	2%
企业所得税	按应纳税所得额的税率计缴	25%
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%
	房产租金	12.00%

2、税收优惠及批文

（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）根据财政部国家税务总局关于免征部分鲜活肉蛋产品流通环节增值税政策的通知(财税[2012]75号)的规定，对从事农产品批发、零售的纳税人销售的部分鲜活肉蛋产品免征增值税。根据财政部、国家税务总局关于免征蔬菜流通环节增值税有关问题的通知（财税[2011]137号）的规定，对从事蔬菜批发、零售的纳税人销售的蔬菜免征增值税。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、珠海天荣农业科技有限公司享受该税收优惠。

（4）根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第12号)第二条规定：“自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、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。”

本公司子公司北京世荣嘉业健康科技发展有限公司、新余世锋热能有限公司、上饶世锋热能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、珠海天荣农业科技有限公司享受该税收优惠。

（5）根据《科技部、财政部、国家税务总局关于印发<高新技术企业认定管理办法>的通知》（国科发火【2016】32号）、《国家税务总局关于实施高新技术企业所得税优惠政策有关问题的公告》（国家税务总局公告2017年第24号），企业获得高新技术企业资格后，自高新技术企业证书注明的发证时间所在年度起可申报享受企业所得税15%优惠税率的税收优惠。

2024年11月28日，本公司子公司珠海市绿怡居园艺工程有限公司取得由广东省科学技术厅、广东省财政厅、国家税务总局广东省税务局联合颁发《高新技术企业证书》，证书编号为GR202444006279，有效期三年，自2024年1月1日起享受国家高新技术企业所得税等优惠政策。根据高新技术企业所得税优惠政策，公司2024-2026年度减按15%的税率缴纳企业所得税。

（6）根据2023年3月26日财政部 税务总局公告2023年第7号《财政部税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》第一条规定企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自2023年1月1日起，再按照实际发生额的100%在税前加计扣除；形成无形资产的，自2023年1月1日起，按照无形资产成本的200%在税前摊销。

（7）根据财税〔2018〕76号《财政部 税务总局关于延长高新技术企业和科技型中小企业亏损结转年限的通知》第一条自2018年1月1日起，当年具备高新技术企业或科技型中小企业资格（以下统称资格）的企业，其具备资格年度之前5个年度发生的尚未弥补完的亏损，准予结转以后年度弥补，最长结转年限由5年延长至10年。

（8）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：公司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税收优惠。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“期末”指 2024 年 12 月 31 日，“期初”指 2023 年 12 月 31 日，“本期”指 2024 年度，“上期”指 2023 年度。

1、货币资金

项　　目	期末余额	期初余额
银行存款	345,466,602.27	937,703,496.50

项　　目	期末余额	期初余额
其他货币资金	4,142,836.85	3,041,396.77
合　　计	349,609,439.12	940,744,893.27

其中受限制的货币资金明细如下：

项　　目	期末余额	期初余额
在途资金	1,100,481.00	
保证金及工资预储金等	3,042,286.43	3,597,248.02
合　　计	4,142,767.43	3,597,248.02

2、交易性金融资产

项　　目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	60,000,000.00
其中：结构性存款	-	60,000,000.00
合　　计	-	60,000,000.00

3、应收票据

（1）应收票据分类列示

项　　目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	12,023,335.54	2,150,000.00
商业承兑汇票	-	
小　　计	12,023,335.54	2,150,000.00
减：坏账准备	-	
合　计	12,023,335.54	2,150,000.00

（2）期末已质押的应收票据情况

本公司期末无已质押的应收票据。

（3）期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项　目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票		12,023,335.54
商业承兑汇票		-
合　计		12,023,335.54

（4）期末因出票人未履约而将其转应收账款的票据

本公司期末无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

4、应收账款

（1）按账龄披露

账　龄	期末余额	期初余额
①大宗商品类账龄组合		
3 个月以内	389,345,289.10	406,554,392.26
3-6 个月	32,957,207.30	2,084,686.08
小计	422,302,496.40	408,639,078.34
②一般账龄组合		
1 年以内	47,851,607.82	58,170,253.61
1 至 2 年	514,510.47	1,591,059.93
2 至 3 年	-	
3 至 4 年	-	154,832.48
4 年以上	521,442.38	415,074.59
小　计	48,887,560.67	60,331,220.61
合计	471,190,057.07	468,970,298.95
减：坏账准备	7,518,070.84	7,682,830.41
合　计	463,671,986.23	461,287,468.54

（2）按坏账计提方法分类列示

类　别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	471,190,057.07	100.00	7,518,070.84	1.60	463,671,986.23
其中：					
大宗商品类账龄组合	422,302,496.40	89.62	4,552,597.04	1.08	417,749,899.36
一般账龄组合	48,887,560.67	10.38	2,965,473.80	6.07	45,922,086.87
合　计	471,190,057.07	100.00	7,518,070.84	1.60	463,671,986.23

（续）

类　别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	468,970,298.95	100.00	7,682,830.41	1.64	461,287,468.54

类　别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
其中：					
大宗商品类账龄组合	408,639,078.34	87.14	4,107,237.64	1.01	404,531,840.70
一般账龄组合	60,331,220.61	12.86	3,575,592.77	5.93	56,755,627.84
合　计	468,970,298.95	100.00	7,682,830.41	1.64	461,287,468.54

①期末单项计提坏账准备的应收账款

本公司期末无单项计提坏账准备的应收账款。

②组合中，按大宗商品类账龄组合计提坏账准备的应收账款

项　目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
3 个月以内	389,345,289.10	3,893,452.89	1.00
3-6 个月	32,957,207.30	659,144.15	2.00
合　计	422,302,496.40	4,552,597.04	1.08

（续）

项　目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
3 个月以内	406,554,392.26	4,065,543.92	1.00
3-6 个月	2,084,686.08	41,693.72	2.00
合　计	408,639,078.34	4,107,237.64	1.01

③组合中，按一般账龄组合计提坏账准备的应收账款

项　目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	47,851,607.82	2,392,580.38	5.00
1-2 年	514,510.47	51,451.04	10.00
2-3 年	-	-	30.00
3-4 年	-	-	60.00
4 年上	521,442.38	521,442.38	100.00
合　计	48,887,560.67	2,965,473.80	6.07

续上表

项　目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	58,170,253.61	2,908,512.70	5.00
1-2 年	1,591,059.93	159,105.99	10.00
2-3 年			
3-4 年	154,832.48	92,899.49	60.00
4 年上	415,074.59	415,074.59	100.00
合　计	60,331,220.61	3,575,592.77	5.93

（3）坏账准备的情况

类　别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
2024 年	7,682,830.41	-164,759.57			7,518,070.84
合　计	7,682,830.41	-164,759.57			7,518,070.84

（4）本期实际核销的应收账款情况

本期无实际核销的应收账款。

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	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	328,864,412.81	69.79	3,430,097.38
第二名	31,997,513.73	6.79	319,975.14
第三名	30,677,789.24	6.51	306,777.89
第四名	30,038,020.30	6.37	488,499.03
第五名	11,620,649.57	2.47	581,032.48
合计	433,198,385.65	91.93	5,126,381.92

5、应收款项融资

（1）应收款项融资情况

项　目	期末余额	期初余额
应收票据	-	2,900,000.00
应收账款	-	
合　计	-	2,900,000.00

（2）期末已质押的应收款项融资情况

本公司期末无已质押的应收款项融资。

（3）期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

项　目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	7,300,116.76	
商业承兑汇票		
合　计	7,300,116.76	

6、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账　龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	109,551,083.65	78.47	47,130,226.65	58.88
1 至 2 年	42,214.39	0.03	27,503.70	0.03
2 至 3 年	1,720.01	0.00	2,883,091.72	3.60
3 年以上	30,016,331.33	21.50	30,004,291.93	37.49
合　计	139,611,349.38	100.00	80,045,114.00	100.00

（2）账龄超过一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	5 年以上	尚未达到合同约定结算条件
合计	30,000,000.00		

（3）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例（%）
第一名	105,225,825.87	75.37
第二名	30,000,000.00	21.49
第三名	2,014,688.68	1.44
第四名	383,490.00	0.27
第五名	381,627.00	0.27
合计	138,005,631.55	98.84

7、其他应收款

项　目	期末余额	期初余额
应收利息	-	
应收股利	-	
其他应收款	36,501,192.09	35,212,551.80
合　计	36,501,192.09	35,212,551.80

（1）其他应收款

①按账龄披露

账　龄	期末余额	期初余额
1 年以内	24,031,419.35	26,339,233.38
1 至 2 年	13,967,306.01	4,336,333.59
2 至 3 年	3,848,147.69	4,524,128.06
3 至 4 年	4,419,004.76	8,189,100.29
4 年以上	71,961,733.75	66,980,398.55
小　计	118,227,611.56	110,369,193.87
减：坏账准备	81,726,419.47	75,156,642.07
合　计	36,501,192.09	35,212,551.80

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款等	15,040,063.12	661,069.47
保证金	12,006,040.14	11,757,040.14
物业维修资金	15,219,544.60	14,328,734.90
应收项目合作款	65,000,000.00	65,000,000.00
应退采购款	-	15,061,040.00
其他	10,961,963.70	3,561,309.36
小　计	118,227,611.56	110,369,193.87
减：坏账准备	81,726,419.47	75,156,642.07
合　计	36,501,192.09	35,212,551.80

③坏账准备计提情况

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）	
期初余额	9,935,285.11		65,221,356.96	75,156,642.07
期初其他应收款账面余额在本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				

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）	
本期计提	2,784,929.45		3,788,389.95	6,573,319.40
本期转回			3,542.00	3,542.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	12,720,214.56		69,006,204.91	81,726,419.47

④坏账准备的情况

类　别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
2024 年	75,156,642.07	6,573,319.40	3,542.00	-	81,726,419.47
合　计	75,156,642.07	6,573,319.40	3,542.00	-	81,726,419.47

⑤本期实际核销的其他应收款情况

本期无实际核销的其他应收款。

⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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	应收项目合作款	65,000,000.00	4 年以上	54.98	65,000,000.00
第二名	万达广场启动及招商旺场费	13,618,800.00	1 年以内 12,618,800.00,1-2 年 1,000,000.00	11.52	730,940.00
第三名	押金	6,000,000.00	1-2 年	5.07	600,000.00
第四名	其他	5,149,789.39	1-2 年	4.36	3,788,389.95
第五名	保证金	3,000,000.00	2-3 年	2.54	900,000.00
合　计	——	92,768,589.39	——	78.47	71,019,329.95

⑦涉及政府补助的应收款项

本期无涉及政府补助的应收款项。

8、存货

（1）存货分类

项　　目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	4,768,825.24	-	4,768,825.24
库存商品	30,758,165.19	327,772.16	30,430,393.03
消耗性生物资产	22,641,649.01	13,428,369.46	9,213,279.55
开发成本	1,859,670,082.51	-	1,859,670,082.51
开发产品	1,374,415,215.37	32,135,718.35	1,342,279,497.02
合　计	3,292,253,937.32	45,891,859.97	3,246,362,077.35

（续）

项　　目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	3,917,144.79		3,917,144.79
库存商品	19,249,803.20		19,249,803.20
消耗性生物资产	19,887,479.82	13,942,258.57	5,945,221.25
开发成本	1,454,800,313.99		1,454,800,313.99
开发产品	1,549,410,558.51	32,227,727.23	1,517,182,831.28
合　计	3,047,265,300.31	46,169,985.80	3,001,095,314.51

（2）存货跌价准备/合同履约成本减值准备

项　　目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	-	327,772.16				327,772.16
消耗性生物资产	13,942,258.57	-284,577.50		229,311.61		13,428,369.46
开发产品	32,227,727.23	1,218,767.54		1,310,776.42		32,135,718.35
合　　计	46,169,985.80	1,261,962.20		1,540,088.03		45,891,859.97

（3）存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 66,904,401.17 元。

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	71,083,242.86		8,384,955.36	75,025.22	62,623,262.28
开发成本		4,281,138.89			4,281,138.89
合计	71,083,242.86	4,281,138.89	8,384,955.36	75,025.22	66,904,401.17

（4）开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	期初余额	期末余额
土地及平整工程				908,197,253.10	912,116,033.31
碧水岸二期 4 期			11,581.51	9,077,188.99	9,129,844.35
万荣商业中心	2022	2025	61,000.00	88,993,884.88	277,963,503.86
世荣曝观花园	2022	2026	168,000.00	448,531,987.02	660,460,700.99
合　计			-	1,454,800,313.99	1,859,670,082.51

（5）开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
翠湖苑一区	2011	7,638,764.71			7,638,764.71
翠湖苑二期	2020	121,258,089.43	16,730,502.83	52,274,127.02	85,714,465.24
蓝湾半岛一至二期	2015	13,171,942.53		541,090.92	12,630,851.61
蓝湾半岛四至五期	2016	20,616,525.93		405,753.51	20,210,772.42
碧水岸二期 1 期	2016	2,817,645.63		89,703.88	2,727,941.75
碧水岸二期 2 至 3 期	2017	68,943,881.00		513,091.13	68,430,789.87
蓝湾半岛六至八期	2017	56,790.76			56,790.76
蓝湾半岛九至十期	2018	67,895,633.85		4,556,861.41	63,338,772.44
井岸大观花园	2018	2,482,673.53		90,261.33	2,392,412.20
锦绣荣城一期四区	2009	13,761,812.34		1,491,715.00	12,270,097.34
蓝湾半岛十一期	2019	1,300,457.00		145,144.69	1,155,312.31
世荣尚观花园	2021	985,823,266.63		97,392,837.47	888,430,429.16
世荣名筑	2013	5,514,945.20		404,494.48	5,110,450.72
世荣峰景广场二期	2023	238,128,129.97		33,820,765.13	204,307,364.84
合　计		1,549,410,558.51	16,730,502.83	191,725,845.97	1,374,415,215.37

9、合同资产

（1）合同资产情况

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	5,442,206.09	-	5,442,206.09	892,845.64		892,845.64
合　计	5,442,206.09	-	5,442,206.09	892,845.64		892,845.64

（2）按欠款方归集的期末余额前五名的合同资产情况

本公司按欠款方归集的期末余额前五名合同资产汇总金额为 4,548,705.75 元，占合同资产期末余额合计数的比例为 83.58%。

10、其他流动资产

项　　目	期末余额	期初余额
国债逆回购投资	-	46,572,766.36
预交税费	46,888,152.52	18,823,194.17
增值税留抵税额	64,426,699.27	58,220,181.26
合同取得成本	4,851,038.43	
合　　计	116,165,890.22	123,616,141.79

11、长期应收款

（1）长期应收款情况

项　目	期末余额				折现率区间
	账面余额	未确认融资损益	减值准备	账面价值	
分期收款提供劳务	366,250,065.10	42,605,602.60	18,312,503.26	305,331,959.24	3.95%
合　计	366,250,065.10	42,605,602.60	18,312,503.26	305,331,959.24	——

（续）

项　目	期初余额				折现率区间
	账面余额	未确认融资损益	减值准备	账面价值	
分期收款提供劳务	180,322,794.71	23,748,011.97	9,016,139.73	147,558,643.01	3.95%
合　计	180,322,794.71	23,748,011.97	9,016,139.73	147,558,643.01	——

（2）减值准备计提情况

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）	
期初余额	9,016,139.73			9,016,139.73
期初长期应收款账面余额在本期：				
——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	9,296,363.53			9,296,363.53
本期转回				
本期转销				

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）	
本期核销				
其他变动				
期末余额	18,312,503.26			18,312,503.26

12、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		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
一、联营企业					
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	19,215,836.21			-47,228.18	
玉柴船舶动力股份有限公司				20,464,645.89	
广东热浪新材料科技有限公司	64,977,652.77			2,639,591.26	
珠海天荣农业科技有限公司	201,100.58				
合　　计	84,394,589.56			23,057,008.97	

（续）

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司				19,168,608.03	
玉柴船舶动力股份有限公司				20,464,645.89	61,821,997.99
广东热浪新材料科技有限公司	1,349,999.92			66,267,244.11	
珠海天荣农业科技有限公司			-201,100.58		
合　　计	1,349,999.92		-201,100.58	105,900,498.03	61,821,997.99

13、其他非流动金融资产

项　　目	期末余额	期初余额
分类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
其中：权益工具投资	5,200,000.00	5,200,000.00
合　　计	5,200,000.00	5,200,000.00

14、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

项　　目	房屋、建筑物	土地使用权	合　计
一、账面原值			
1、期初余额	209,900,720.14	6,877,188.50	216,777,908.64
2、本期增加金额	1,373,274,835.81		1,373,274,835.81
（1）外购			
（2）存货\固定资产\在建工程转入	1,373,274,835.81		1,373,274,835.81
3、本期减少金额	12,260,243.63		12,260,243.63
（1）处置	12,260,243.63		12,260,243.63
（2）其他转出			
4、期末余额	1,570,915,312.32	6,877,188.50	1,577,792,500.82
二、累计折旧和累计摊销			
1、期初余额	53,969,592.68	2,200,700.19	56,170,292.87
2、本期增加金额	5,843,620.54	137,543.76	5,981,164.30
（1）计提或摊销	5,666,958.04	137,543.76	5,804,501.80
（2）固定资产转入	176,662.50		176,662.50
3、本期减少金额	3,368,247.97		3,368,247.97
（1）处置	3,368,247.97		3,368,247.97
4、期末余额	56,444,965.25	2,338,243.95	58,783,209.20
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	1,514,470,347.07	4,538,944.55	1,519,009,291.62
2、期初账面价值	155,931,127.46	4,676,488.31	160,607,615.77

（2）未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项　　目	账面价值	未办妥产权证书原因
世荣商业中心	1,107,063,484.83	正在办理中
合计	1,107,063,484.83	

15、固定资产

项　目	期末余额	期初余额
固定资产	153,351,117.78	161,623,715.99
固定资产清理		
减：减值准备		
合　计	153,351,117.78	161,623,715.99

（1）固定资产

①固定资产情况

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	141,699,798.59	51,726,845.44	10,928,286.78	14,210,383.37	218,565,314.18
2、本期增加金额	1,140,160.92	2,300,976.44	683,009.00	1,078,618.20	5,202,764.56
（1）购置	-	717,140.25	683,009.00	1,078,618.20	2,478,767.45
（2）在建工程转入	-	1,583,836.19	-	-	1,583,836.19
（3）开发产品转入	1,140,160.92	-	-	-	1,140,160.92
3、本期减少金额	2,995,784.72	-	153,000.00	-	3,148,784.72
（1）处置或报废	-	-	153,000.00	-	153,000.00
（2）转入投资性房地产	2,995,784.72	-	-	-	2,995,784.72
4、期末余额	139,844,174.79	54,027,821.88	11,458,295.78	15,289,001.57	220,619,294.02
二、累计折旧					
1、期初余额	27,649,439.35	8,678,731.61	9,065,393.35	11,548,033.88	56,941,598.19
2、本期增加金额	3,324,238.16	6,119,450.57	500,181.73	704,720.09	10,648,590.55
（1）计提	3,324,238.16	6,119,450.57	500,181.73	704,720.09	10,648,590.55
3、本期减少金额	176,662.50	-	145,350.00	-	322,012.50
（1）处置或报废	-	-	145,350.00	-	145,350.00
（2）转入投资性房地产	176,662.50	-	-	-	176,662.50
4、期末余额	30,797,015.01	14,798,182.18	9,420,225.08	12,252,753.97	67,268,176.24
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					

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
4、期末余额					
四、账面价值					
1、期末账面价值	109,047,159.78	39,229,639.70	2,038,070.70	3,036,247.60	153,351,117.78
2、期初账面价值	114,050,359.24	43,048,113.83	1,862,893.43	2,662,349.49	161,623,715.99

②暂时闲置的固定资产情况

本期期末无闲置的固定资产。

③通过经营租赁租出的固定资产

本期期末无通过经营租赁租出的固定资产。

④未办妥产权证书的固定资产情况

项　目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	4,297,174.20	正在办理中
合计	4,297,174.20	

16、在建工程

项　目	期末余额	期初余额
在建工程	346,314,955.09	907,325,790.15
工程物资		
减：减值准备		
合　计	346,314,955.09	907,325,790.15

（1）在建工程

①在建工程情况

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	339,338,408.12		339,338,408.12	519,956,508.46		519,956,508.46
万荣商业中心—合作大商业	-		-	383,080,784.89		383,080,784.89
其他	6,976,546.97		6,976,546.97	4,288,496.80		4,288,496.80
合　计	346,314,955.09		346,314,955.09	907,325,790.15		907,325,790.15

②重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数（万元）	期初余额	本期增加金额	本期转入投资性房地产金额	本期其他减少金额	期末余额
酒店项目	101,680.00	519,956,508.46	82,365,091.17	262,983,191.51		339,338,408.12
万荣商业中心—合作大商业	99,000.00	383,080,784.89	723,982,699.94	1,107,063,484.83		-

项目名称	预算数（万元）	期初余额	本期增加金额	本期转入投资性房地产金额	本期其他减少金额	期末余额
合 计	200,680.00	903,037,293.35	806,347,791.11	1,370,046,676.34		339,338,408.12

（续）

工程名称	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	66.59	66.59	2,664,750.00	2,664,750.00	4.95	银行借款及其他
万荣商业中心—合作大商业	100.00	100.00				其他
合 计	--	--	2,664,750.00	2,664,750.00	4.95	

17、生产性生物资产

（1）采用成本计量模式

项 目	经济林	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	17,206.03	17,206.03
2、本期增加金额		
（1）外购		
（2）消耗性生物资产转入		
3、本期减少金额		
（1）处置		
（2）报废		
4、期末余额	17,206.03	17,206.03
二、累计折旧		
1、年初余额	2,867.67	2,867.67
2、本期增加金额	3,441.24	3,441.24
（1）计提	3,441.24	3,441.24
3、本期减少金额		
（1）处置		
（2）报废		
4、期末余额	6,308.91	6,308.91
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本期增加金额		
（1）计提		

项　　目	经济林	合 计
3、本期减少金额		
（1）处置		
（2）其他		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值	10,897.12	10,897.12
2、年初账面价值	14,338.36	14,338.36

18、使用权资产

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	-	9,936,311.75	6,539,009.38	16,475,321.13
2、本年增加金额	1,103,559.16	10,588,996.10	6,784,934.00	18,477,489.26
（1）租赁	1,103,559.16	-	6,784,934.00	7,888,493.16
（2）合同变更		10,588,996.10		10,588,996.10
3、本年减少金额	-	-	6,539,009.38	6,539,009.38
（1）租赁到期	-	-	6,539,009.38	6,539,009.38
4、年末余额	1,103,559.16	20,525,307.85	6,784,934.00	28,413,801.01
二、累计折旧				
1、期初余额	-	3,312,104.04	4,359,339.52	7,671,443.56
2、本年增加金额	367,853.04	1,055,805.36	3,319,890.35	4,743,548.75
（1）计提	367,853.04	1,055,805.36	3,319,890.35	4,743,548.75
3、本年减少金额	-	-	6,539,009.38	6,539,009.38
（1）租赁到期	-	-	6,539,009.38	6,539,009.38
4、年末余额	367,853.04	4,367,909.40	1,140,220.49	5,875,982.93
三、减值准备				
1、期初余额				
2、本年增加金额				
（1）计提				
3、本年减少金额				
（1）处置				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	735,706.12	16,157,398.45	5,644,713.51	22,537,818.08
2、期初账面价值	-	6,624,207.71	2,179,669.86	8,803,877.57

19、无形资产

（1）无形资产情况

项目	土地	软件	合计
一、账面原值			
1、期初余额		8,619,368.90	8,619,368.90
2、本期增加金额	17,878,093.00	1,514,323.51	19,392,416.51
（1）购置	17,878,093.00	1,514,323.51	19,392,416.51
（2）在建工程转入		-	-
3、本期减少金额		-	-
（1）处置		-	-
4、期末余额	17,878,093.00	10,133,692.41	28,011,785.41
二、累计摊销			
1、期初余额		7,312,320.93	7,312,320.93
2、本期增加金额	230,531.26	837,241.31	1,067,772.57
（1）计提	230,531.26	837,241.31	1,067,772.57
3、本期减少金额		-	-
（1）处置		-	-
4、期末余额	230,531.26	8,149,562.24	8,380,093.50
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	17,647,561.74	1,984,130.17	19,631,691.91
2、期初账面价值		1,307,047.97	1,307,047.97

（2）使用寿命不确定的无形资产情况

本期期末不存在使用寿命不确定的无形资产。

（3）未办妥产权证书的土地使用权情况

本期期末不存在未办妥产权证书的土地使用权。

（4）所有权或使用权受限制的无形资产情况

本期期末不存在所有权或使用权受限制的无形资产。

20、商誉

（1）商誉账面原值

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

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
		计提	其他	处置	其他	
珠海市年顺建筑有限公司	--	--	--	--	--	--
合　计	--	--	--	--	--	--

注：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。

（3）商誉所属资产组或资产组组合的相关信息

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。

（4）可收回金额的具体确定方法

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。

21、长期待摊费用

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	39,845.62	79,441.28	44,259.02		75,027.88
明源云客服务平台	33,459.02	-	25,094.40		8,364.62
锋源工厂装修维护	3,316,321.84	1,783,652.77	1,578,474.69		3,521,499.92
智能化及监控改造		3,710,687.07	742,137.37		2,968,549.70
合　计	3,389,626.48	5,573,781.12	2,389,965.48		6,573,442.12

22、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明细

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	72,355,257.46	18,059,284.59	56,238,797.87	14,059,699.52
内部交易未实现利润	550,541,626.32	136,656,168.14	433,591,150.59	108,397,787.67
预估税费	555,543,582.47	138,885,895.63	988,294,028.21	247,073,507.06

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
租赁负债	23,231,887.29	4,129,379.19	9,363,895.41	2,340,973.85
长期应收款未确认融资损益	42,605,602.60	10,651,400.65	23,748,011.97	5,937,002.99
可用以后年度税前利润弥补的亏损	396,079,308.86	98,975,989.65		
递延收益	7,882,610.25	1,970,652.56		
合　计	1,648,239,875.25	409,328,770.41	1,511,235,884.05	377,808,971.09

注：公司全资子公司世荣实业 2024 年度缴纳土地增值税清算税款 4.43 亿元，按税法规定，在 2024 年度企业所得税前扣除，从而形成较大的税务亏损，因该公司存在后续开发项目，根据《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算涉及企业所得税退税有关问题的公告》（国家税务总局公告 2016 年 81 号）文件规定：企业按规定对开发项目进行土地增值税清算后，当年企业所得税汇算清缴出现亏损且有其他后续开发项目的，该亏损应按照税法规定向以后年度结转，用以后年度所得弥补。公司根据企业会计准则的相关规定，确认递延所得税资产。

（2）未经抵销的递延所得税负债明细

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
非同一控制下企业合并资产评估增值	2,919,479.50	729,869.86	3,011,199.10	752,799.76
使用权资产	22,537,818.08	4,018,714.68	8,803,877.57	2,200,969.40
合同取得成本	4,851,038.43	1,212,759.61	-	-
合　计	30,308,336.01	5,961,344.15	11,815,076.67	2,953,769.16

（3）未确认递延所得税资产明细

项　目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	142,915,594.07	143,608,798.13
可抵扣亏损	196,381,686.78	138,856,636.60
广告费等	18,380,969.41	13,121,272.71
合　计	357,678,250.26	295,586,707.44

（4）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年　份	期末余额	期初余额	备注
2024 年		6,229,616.67	
2025 年	3,770,181.80	5,773,520.76	
2026 年	58,803,561.18	61,043,675.69	

年　份	期末余额	期初余额	备注
2027 年	34,220,642.21	21,347,226.18	
2028 年	34,792,866.07	44,462,597.30	
2029 年	64,794,435.52		
合　计	196,381,686.78	138,856,636.60	

23、其他非流动资产

项　　目	期末余额	期初余额
预付固定资产等购置款	601,886.79	5,315,279.43
合同结算	1,994,405.87	30,420,251.45
合　计	2,596,292.66	35,735,530.88

24、所有权或使用权受限制的资产

项　　目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,142,767.43	见附注五、1
开发成本	107,093,736.04	抵押借款
开发产品	231,326,105.31	抵押借款
投资性房地产	71,255,255.10	抵押借款
应收票据	12,023,335.54	已背书、贴现未终止确认的应收票据
合　　计	425,841,199.42	

25、短期借款

（1）短期借款分类

项　目	期末余额	上年年末余额
抵押加保证借款	127,130,000.00	-
保证借款	57,598,506.57	-
应付利息	18,550.29	
合　计	184,747,056.86	-

（2）已逾期未偿还的短期借款情况

本期无已逾期未偿还的短期借款。

26、应付账款

（1）应付账款列示

项　　目	期末余额	期初余额
应付工程款	561,261,738.44	303,970,365.18
应付材料及设备款	56,426,111.44	90,320,900.02
其他	2,128,579.13	2,223,719.57

项　　目	期末余额	期初余额
合　　计	619,816,429.01	396,514,984.77

（2）账龄超过 1 年的重要应付账款

本期期末无账龄超过 1 年的重要应付账款。

27、合同负债

（1）合同负债情况

项　　目	期末余额	期初余额
预收房款	339,043,822.51	32,195,901.25
预收物业管理费	2,837,863.59	2,084,709.69
预收苗木定金	30,000.00	30,000.00
预收货款	11,079,251.21	7,954,723.15
预收工程款		256,880.54
合　　计	352,990,937.31	42,522,214.63

（2）本期账面价值发生重大变动的金额和原因

项　目	变动金额	变动原因
预收房款	306,847,921.26	主要原因为世荣曝观花园项目开始预售
合　计	306,847,921.26	——

（3）账龄超过 1 年的重要合同负债

本期期末无账龄超过 1 年的重要合同负债。

28、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	42,130,501.71	123,088,123.58	133,598,937.89	31,619,687.40
二、离职后福利-设定提存计划	1,127,473.60	9,382,156.35	10,509,629.95	-
三、辞退福利				
合　　计	43,257,975.31	132,470,279.93	144,108,567.84	31,619,687.40

（2）短期薪酬列示

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	30,194,218.08	106,078,986.52	117,032,032.89	19,241,171.71
2、职工福利费	61,238.10	6,488,104.20	6,546,543.90	2,798.40
3、社会保险费	-	2,622,404.95	2,622,404.95	-
其中：医疗保险费	-	2,481,023.12	2,481,023.12	-
工伤保险费	-	141,381.83	141,381.83	-

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
4、住房公积金	132,898.00	4,647,988.00	4,780,886.00	-
5、工会经费和职工教育经费	11,742,147.53	3,250,639.91	2,617,070.15	12,375,717.29
合　　计	42,130,501.71	123,088,123.58	133,598,937.89	31,619,687.40

（3）设定提存计划列示

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	-	6,827,001.37	6,827,001.37	-
2、失业保险费	-	188,113.78	188,113.78	-
3、企业年金缴费	1,127,473.60	2,367,041.20	3,494,514.80	-
合　　计	1,127,473.60	9,382,156.35	10,509,629.95	-

29、应交税费

项　　目	期末余额	期初余额
土地增值税	3,844,263.76	1,983,164.04
增值税	4,583,072.70	5,638,524.96
城市维护建设税	414,538.03	262,116.23
教育费附加	177,598.82	112,333.58
地方教育费附加	118,399.22	74,889.03
个人所得税	324,761.66	315,254.93
企业所得税	33,375,757.52	47,445,240.06
房产税	717,482.68	2,047,633.07
印花税	749,687.72	516,488.36
环境保护税	5,527.75	34,893.78
土地使用税	77,774.40	2,718,696.04
契税	-	3,000.00
合　　计	44,388,864.26	61,152,234.08

30、其他应付款

项　　目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	1,578,000.00	1,500,000.00
其他应付款	749,616,705.54	1,192,360,797.21
合　　计	751,194,705.54	1,193,860,797.21

（1）应付股利

项　目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,578,000.00	1,500,000.00
合　计	1,578,000.00	1,500,000.00

（2）其他应付款

①按款项性质列示

项　目	期末余额	期初余额
预估税费	555,543,582.47	988,294,028.21
往来款	5,696,339.00	5,636,790.51
应付股权收购款	161,150,000.00	161,150,000.00
其他	27,226,784.07	37,279,978.49
合　计	749,616,705.54	1,192,360,797.21

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项　目	期末余额	未偿还或未结转的原因
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	——

31、一年内到期的非流动负债

项　目	期末余额	期初余额
1 年内到期的租赁付款额（附注五、34）	5,188,590.80	3,555,514.20
减：1 年内到期的未确认融资费用（附注五、34）	937,165.66	296,125.12
合　计	4,251,425.14	3,259,389.08

32、其他流动负债

项　目	期末余额	期初余额
待转销项税	18,303,826.06	2,922,561.94
已背书未到期应收票据	12,023,335.54	1,150,000.00
合　计	30,327,161.60	4,072,561.94

33、长期借款

项　目	期末余额	上年年末余额	利率区间（%）
抵押保证借款	360,000,000.00	-	4.95-5.35
合　计	360,000,000.00	-	

34、租赁负债

项　目	年末余额	期初余额
租赁付款额	32,320,522.08	10,227,148.65
减：未确认融资费用	9,088,634.79	863,253.24
减：一年内到期的租赁付款额（附注五、31）	5,188,590.80	3,555,514.20
减：一年内到期的未确认融资费用（附注五、31）	- 937,165.66	- 296,125.12
合　计	18,980,462.15	6,104,506.33

35、递延收益

项　目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助		8,002,650.00	120,039.75	7,882,610.25	与资产相关
合　计		8,002,650.00	120,039.75	7,882,610.25	—

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产/收益相关
固定资产投资企业扶持资金		8,002,650.00		120,039.75		7,882,610.25	与资产相关
合 计		8,002,650.00		120,039.75		7,882,610.25	——

36、股本

项目	期初余额	本期增减变动（+ 、-）					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

37、资本公积

项　目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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

38、盈余公积

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

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

39、未分配利润

项　目	本　期	上　期
调整前上年末未分配利润	3,435,143,408.78	3,232,236,107.69
调整因会计政策变更影响年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	260,029.15
调整后期初未分配利润	3,435,143,408.78	3,232,496,136.84
加：本期归属于母公司股东的净利润	37,414,806.21	202,647,271.94
减：提取法定盈余公积	-	
应付普通股股利	40,454,769.35	
期末未分配利润	3,432,103,445.64	3,435,143,408.78

40、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本情况

项　目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	322,841,380.48	178,326,787.94	812,614,818.18	413,179,948.68
其他业务	658,248,810.89	469,756,884.38	735,511,569.82	509,553,792.43
合　计	981,090,191.37	648,083,672.32	1,548,126,388.00	922,733,741.11

（2）收入及成本分解信息

收入类别	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
按业务类型分类				
商品房销售收入	322,841,380.48	178,326,787.94	812,614,818.18	413,179,948.68
物业管理收入	77,969,232.66	65,519,893.60	78,472,776.88	68,340,780.08
租赁收入	35,032,950.41	5,787,243.70	38,032,387.08	5,566,296.34
投资性房地产处置	64,178,075.20	8,891,995.66	122,310,427.56	23,317,711.08
绿化工程收入	4,768,793.23	3,818,867.88	16,828,728.95	15,228,251.64
建筑工程收入	146,924,074.69	139,018,745.91	143,526,999.32	142,418,916.35
供热收入	251,935,583.65	188,565,864.28	276,186,120.32	218,920,810.03
贸易收入	75,512,041.58	57,823,266.75	58,014,462.41	35,478,992.24
其他收入	1,928,059.47	331,006.60	2,139,667.30	282,034.67
合　计	981,090,191.37	648,083,672.32	1,548,126,388.00	922,733,741.11
按商品转让时间分类				
在某一时点转让	716,395,140.38	433,938,921.23	1,271,265,495.77	691,179,496.70
在某一时段内转让	264,695,050.99	214,144,751.09	276,860,892.23	231,554,244.41
合　计	981,090,191.37	648,083,672.32	1,548,126,388.00	922,733,741.11

收入类别	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
按总额法、净额法分类				
按总额法确认收入	964,163,033.22	648,083,672.32	1,526,219,272.54	922,733,741.11
按净额法确认收入	16,927,158.15		21,907,115.46	
合　计	981,090,191.37	648,083,672.32	1,548,126,388.00	922,733,741.11

（3）分摊至剩余履约义务的说明

本期末，本公司分摊至尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的交易价格总额为 352,990,937.31 元，预计将于 2025 年度确认收入。

41、税金及附加

项　目	本期金额	上期金额
土地增值税	44,093,838.76	101,683,412.03
城市维护建设税	2,673,662.47	3,253,101.13
教育费附加	1,145,537.74	1,393,444.87
地方教育费附加	763,691.83	928,963.16
房产税	6,217,909.27	6,082,519.05
土地使用税	1,020,708.56	685,544.72
车船税	13,597.10	12,228.76
印花税	2,464,793.14	2,350,065.50
环境保护税	13,924.28	72,639.67
合　计	58,407,663.15	116,461,918.89

42、销售费用

项　目	本期金额	上期金额
职工薪酬	8,353,481.78	8,176,514.59
销售代理费	5,444,152.48	18,501,242.30
广告策划费	6,668,595.50	9,468,572.18
业务宣传费	6,352,971.92	4,063,743.89
其他	1,863,875.98	3,465,431.61
合　计	28,683,077.66	43,675,504.57

43、管理费用

项　目	本期金额	上期金额
职工薪酬	47,006,315.85	59,724,837.29
业务招待费	4,441,999.08	6,475,138.70

项　　目	本期金额	上期金额
固定资产折旧	4,110,511.29	4,404,364.35
差旅费	1,637,540.61	1,200,427.67
咨询顾问费	54,678,925.72	26,246,858.91
其他	10,695,241.45	10,471,072.08
合　计	122,570,534.00	108,522,699.00

44、研发费用

项　　目	本期金额	上期金额
职工薪酬	12,854,040.07	12,423,501.89
累计折旧	120,774.38	79,181.30
材料领用	30,089,533.75	22,652,202.57
其他	591,600.00	318,418.67
合　计	43,655,948.20	35,473,304.43

45、财务费用

项　　目	本期金额	上期金额
利息支出	2,568,453.95	165,877.09
减：利息收入	9,731,669.02	15,396,727.06
银行手续费	515,088.33	482,806.98
汇兑损益	477,514.08	281,696.44
合　计	-6,170,612.66	-14,466,346.55

46、其他收益

项　　目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
与企业日常活动相关的政府补助	1,404,519.80	204,033.54	1,404,519.80
代扣个人所得税手续费返还	119,618.94	174,007.11	
增值税加计扣除	7,741.36	158,876.02	
增值税减免	9,902.91	7,880.55	
合　计	1,541,783.01	544,797.22	1,404,519.80

其中，政府补助明细如下：

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
稳定岗位奖励补贴	86,564.05	4,033.54	与收益相关
珠海市斗门区残疾人联合会岗位补贴款	43,800.00		与收益相关
斗门区双季稻轮作补助款		200,000.00	与收益相关

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
斗门区农业农村局苗场农技驿站补贴款	320,000.00		与收益相关
井岸镇农业农村办公室水稻种植补贴款	634,116.00		与收益相关
高质量发展奖励金	200,000.00		与收益相关
固定资产投资企业扶持资金	120,039.75		与资产相关
合计	1,404,519.80	204,033.54	

47、投资收益

项　　目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	23,057,008.97	1,891,944.12
处置长期股权投资产生的投资收益	162,474.42	
银行理财产品投资收益	208,542.27	2,120,031.03
国债逆回购投资收益	191,877.52	4,624,901.39
合　　计	23,619,903.18	8,636,876.54

48、信用减值损失

项　　目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	164,759.57	-601,246.72
其他应收款坏账损失	-6,569,777.40	-3,133,776.80
长期应收款坏账损失	-9,296,363.53	-9,016,139.73
合　　计	-15,701,381.36	-12,751,163.25

49、资产减值损失

项　　目	本期金额	上期金额
存货跌价损失	-1,261,962.20	-10,277,511.64
合　　计	-1,261,962.20	-10,277,511.64

50、营业外收入

项　　目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	54,760.00	871,949.55	54,760.00
保险赔偿		275,024.00	
其他	1,193,617.97	9,635.79	1,193,617.97
合　　计	1,248,377.97	1,156,609.34	1,248,377.97

51、营业外支出

项　　目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	5,002.43	56,359.71	5,002.43

项　　目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠支出	543,361.00	1,256,552.93	543,361.00
赔偿款		83,792.17	
退回政府补助		185,000.00	
其他	133,814.22	299,021.96	133,814.22
合　　计	682,177.65	1,880,726.77	682,177.65

52、所得税费用

（1）所得税费用表

项　　目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	65,880,126.96	127,972,821.35
递延所得税费用	-28,512,224.33	-31,069,855.90
合　　计	37,367,902.63	96,902,965.45

（2）会计利润与所得税费用调整过程

项　目	本期金额
利润总额	94,624,451.65
按法定/适用税率计算的所得税费用	23,656,112.88
子公司适用不同税率的影响	-439,901.58
调整以前期间所得税的影响	310,346.47
非应税收入的影响	-5,812,534.36
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,366,294.66
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,033,084.08
本年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	19,292,771.73
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	155,555.17
加计扣除	-1,127,658.26
所得税费用	37,367,902.63

53、现金流量表项目

（1）收到其他与经营活动有关的现金

项　　目	本期金额	上期金额
利息收入	4,242,444.36	15,396,727.06
政府补助	9,287,130.05	204,033.54
往来款等	33,022,198.79	14,330,436.08
合　　计	46,551,773.20	29,931,196.68

（2）支付其他与经营活动有关的现金

项　　目	本期金额	上期金额
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	107,766,129.00	69,353,106.98
往来款等	32,889,796.50	13,184,916.54
合　　计	140,655,925.50	82,538,023.52

（3）收到其他与投资活动有关的现金

项　　目	本期金额	上期金额
取得子公司收到的现金净额	160,229.83	
合　　计	160,229.83	

（4）支付其他与筹资活动有关的现金

项　　目	本期金额	上期金额
租赁支付的现金	5,542,131.84	6,833,202.12
合　　计	5,542,131.84	6,833,202.12

54、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

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	57,256,549.02	224,251,482.54
加：资产减值准备	1,261,962.20	10,277,511.64
信用减值损失	15,701,381.36	12,751,163.25
固定资产折旧、投资性房地产折旧、生产性生物资产折旧	16,456,533.59	17,216,890.56
使用权资产折旧	4,743,548.75	4,716,535.43
无形资产摊销	837,241.31	679,664.41
长期待摊费用摊销	2,389,965.48	651,674.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“一”号填列）	-55,286,079.54	-98,992,716.48
固定资产报废损失（收益以“一”号填列）	5,002.43	56,359.71
公允价值变动损失（收益以“一”号填列）	-	
财务费用（收益以“一”号填列）	3,045,968.03	165,877.09
投资损失（收益以“一”号填列）	-23,619,903.18	-8,636,876.54
递延所得税资产减少（增加以“一”号填列）	-31,519,799.32	-26,937,642.88
递延所得税负债增加（减少以“一”号填列）	3,007,574.99	-4,132,213.02
存货的减少（增加以“一”号填列）	-268,749,281.82	40,126,879.33
经营性应收项目的减少（增加以“一”号填列）	-218,858,020.91	-270,852,630.81

补充资料	本期金额	上期金额
经营性应付项目的增加（减少以“一”号填列）	59,236,909.54	-195,766,098.76
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-434,090,448.07	-294,424,139.76
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	345,466,671.69	937,147,645.25
减：现金的期初余额	937,147,645.25	1,283,450,991.77
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	-591,680,973.56	-346,303,346.52

（2）收到的重要的投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
结构性存款及国债逆回购赎回	141,572,766.36	3,721,293,000.00
处置投资性房地产	63,041,948.07	128,425,948.94

（3）支付的重要的投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
万荣商业中心—合作大商业	677,489,942.33	223,520,985.86
酒店项目	102,404,874.87	80,738,493.89
购买结构性存款及国债逆回购	35,000,000.00	3,573,997,793.16

（4）本期支付的取得子公司的现金净额

项　目	金　额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	301,650.86
其中：珠海天荣农业科技有限公司	301,650.86
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	461,880.69
其中：珠海天荣农业科技有限公司	461,880.69
取得子公司支付的现金净额	-160,229.83

注：根据《企业会计准则应用指南汇编 2024》第三十二章现金流量表的规定：取得子公司及其

他营业单位而支付的对价中以现金支付的部分，减去子公司或其他营业单位持有的现金和现金等价物后的净额，列示为“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”，如为负数应当在“收到其他与投资活动有关的现金”项目中反映。

（5）本期收到的处置子公司的现金净额

项　目	金　额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	2,000,000.00
其中：江西瑞兴节能环保有限责任公司	2,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,816,867.87
其中：江西瑞兴节能环保有限责任公司	1,816,867.87
处置子公司收到的现金净额	183,132.13

（6）现金及现金等价物的构成

项　目	期末余额	期初余额
一、现金	345,466,671.69	937,147,645.25
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	345,466,602.27	937,146,751.95
可随时用于支付的其他货币资金	69.42	893.30
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	345,466,671.69	937,147,645.25
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

（7）分类列示筹资活动产生的各项负债从期初余额到期末余额所发生的变动情况

项　目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款		184,728,506.57	18,550.29			184,747,056.86
长期借款		360,000,000.00				360,000,000.00
租赁负债（含1年内到期）	9,363,895.41		18,969,413.98	5,101,422.10		23,231,887.29
合　计	9,363,895.41	544,728,506.57	18,987,964.27	5,101,422.10		567,978,944.15

55、外币货币性项目

（1）外币货币性项目

项　目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			

项　　目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其中：美元	150,000.00	7.1884	1,078,260.00
应付账款			
其中：美元	597,078.00	7.1884	4,292,035.50

56、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五、18、33。

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	128,254.20
短期租赁费用（适用简化处理）	管理费用	423,576.79
短期租赁费用（适用简化处理）	销售费用	113,159.15

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	5,542,131.84
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	556,216.66
合　计	——	6,098,348.50

（2）本公司作为出租人

①与经营租赁有关的信息

A、计入本年损益的情况

项　　目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁收入	其他业务收入	35,032,950.41
合　　计		35,032,950.41

六、研发支出

1、研发支出本期发生额情况

项　　目	本期金额	上期金额
费用化研发支出	43,655,948.20	35,473,304.43
资本化研发支出		
合　计	43,655,948.20	35,473,304.43

（1）费用化研发支出

项　　目	本期金额	上期金额
职工薪酬	12,854,040.07	12,423,501.89
累计折旧	120,774.38	79,181.30
材料领用	30,089,533.75	22,652,202.57
其他	591,600.00	318,418.67
合　计	43,655,948.20	35,473,304.43

七、在其他主体中的权益

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
珠海天荣农业科技有限公司	珠海	珠海	农业科技		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
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

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	
北京世荣兆业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	---	100.00	投资设立
北京世荣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
江西锋源热能有限公司	新余	新余	集中供热	50.00		投资设立
新余世锋热能有限公司	新余	新余	集中供热		50.00	投资设立
上饶世锋热能有限公司	上饶	上饶	集中供热		50.00	投资设立
珠海市世荣商业管理有限公司	珠海	珠海	商业运营		100.00	投资设立
珠海市世荣拉美湾商业运营管理有限公司	珠海	珠海	商务服务业		100.00	投资设立

注：公司持有江西锋源热能有限公司 50%的股权，但仍能对其进行控制的依据为：公司董事会共 5 名董事，公司派有董事 3 名，在被投资单位的董事会占多数表决权，已过半数，据《中华人民共和国公司法》第一百一十一条 董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过，公司可以控制该子公司董事会，且日常经营管理由公司委派的总经理负责，因此综合考虑目标公司的董事会控制权、关键管理人员任命等，公司拥有该子公司的重大权力，符合控制条件，应将目标公司纳入合并范围。

2、非同一控制下企业合并

（1）本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据
珠海天荣农业科技有限公司	2024 年 4 月 26 日	301,650.86	60.00%	收购	2024 年 4 月 26 日	工商变更日

续上表

被购买方名称	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
珠海天荣农业科技有限公司	-	-345.54	-490.35

（2）合并成本及商誉

项　目	珠海天荣农业科技有限公司
合并成本	301,650.86
—现金	301,650.86
—非现金资产的公允价值	

项　目	珠海天荣农业科技有限公司
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	
合并成本合计	301,650.86
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

①合并成本公允价值的确定

合并对价中非现金资产较小，且被收购方尚未正式运营，因此公允价值以账面价值确定。

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

项　目	珠海天荣农业科技有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：		
货币资金	461,880.69	461,880.69
应收款项	43,333.33	43,333.33
负债：		
应付款项	2,462.58	2,462.58
净资产	502,751.44	502,751.44
减：少数股东权益		
取得的净资产	502,751.44	502,751.44

（4）分步实现企业合并且在本期取得控制权的情况

取得股权时点	取得成本	取得比例（%）	取得方式
2022 年 5 月 6 日	200,000.00	40.00%	收购

购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法和主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
珠海天荣农业科技有限公司	201,100.58	201,100.58	-	-	-

3、处置子公司

（1）单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
江西瑞兴节能环保有限责任公司	2,000,000.00	51.00%	出售转让	2024 年 4 月 30 日	工商变更日	162,474.42

（续）

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
江西瑞兴节能环保有限责任公司	-	-	-	-		-

4、其他原因的合并范围变动

2024 年 4 月 2 日，公司本期新成立三级子公司珠海市世荣拉美湾商业运营管理有限公司，由珠海市世荣商业管理有限公司出资设立，持股 100.00%，注册资本 1,000,000.00 元。

5、子公司少数股东持有的权益

（1）重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
江西锋源热能有限公司	50.00	20,228,472.91	10,000,000.00	87,418,337.00

（2）子公司（划分为持有待售的除外）的重要财务信息

子公司名称	期末余额					
	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
江西锋源热能有限公司	143,345,438.77	75,556,669.53	218,902,108.30	32,447,585.79	11,617,848.52	44,065,434.31

（续）

子公司名称	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
江西锋源热能有限公司	140,199,361.43	54,716,722.83	194,916,084.26	39,991,438.61	544,917.47	40,536,356.08

（续）

子公司名称	本期金额			
	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	252,768,980.57	40,456,945.81	40,456,945.81	61,725,621.88

（续）

子公司名称	上期金额			
	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	277,231,580.49	47,135,278.33	47,135,278.33	70,568,210.58

6、在联营企业中的权益

（1）重要的联营企业

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	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	9.00		权益法

（2）重要联营企业的主要财务信息

项　目	期末余额/本期金额		
	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
流动资产	59,103,912.32	2,294,495,634.62	299,167,586.80
其中：现金和现金等价物	7,144,189.75	1,681,328,057.41	30,152,100.07
非流动资产	77,072.10	716,736,757.49	137,722,256.54
资产合计	59,180,984.42	3,011,232,392.11	436,889,843.34
流动负债	1,940,816.16	2,774,364,015.08	180,278,931.24
非流动负债	35,685.87	152,051,806.53	15,366,800.00
负债合计	1,976,502.03	2,926,415,821.61	195,645,731.24
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	57,204,482.39	84,816,570.50	241,244,112.10
按持股比例计算的净资产份额	17,161,344.71	16,810,644.27	21,711,970.09
调整事项	2,007,263.32	3,654,001.62	44,555,274.02
—商誉			
—内部交易未实现利润			
—其他	2,007,263.32	3,654,001.62	44,555,274.02
对联营企业权益投资的账面价值	19,168,608.03	20,464,645.89	66,267,244.11
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值			

项　　目	期末余额/本期金额		
	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
营业收入	3,197,227.81	942,138,040.78	399,628,111.78
所得税费用	163,769.28		3,488,230.10
净利润	-157,427.28	150,857,065.40	29,328,791.75
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	-157,427.28	150,857,065.40	29,328,791.75
本期收到的来自联营企业的股利			1,349,999.92

（续）

项　　目	期初余额/上期金额		
	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
流动资产	58,955,169.48	740,427,079.68	239,269,711.71
其中：现金和现金等价物	8,785,233.22	507,750,815.37	27,324,519.31
非流动资产	136,927.53	756,967,287.39	142,067,842.34
资产合计	59,092,097.01	1,497,394,367.07	381,337,554.05
流动负债	1,642,536.83	1,256,297,439.75	129,780,233.70
非流动负债	87,650.51	308,571,038.84	24,642,000.00
负债合计	1,730,187.34	1,564,868,478.59	154,422,233.70
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	57,361,909.67	-67,474,111.52	226,915,320.35
按持股比例计算的净资产份额	17,208,572.89	-13,373,368.90	20,422,378.83
调整事项	2,007,263.32	13,373,368.90	44,555,273.94
—商誉			
—内部交易未实现利润			
—其他	2,007,263.32	13,373,368.90	44,555,273.94
对联营企业权益投资的账面价值	19,215,836.21		64,977,652.77
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值			
营业收入	2,778,021.96	730,028,689.92	265,909,395.47

项　　目	期初余额/上期金额		
	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
所得税费用	-703,642.89		3,779,684.05
净利润	-2,960,917.49	13,113,836.12	29,947,883.68
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	-2,960,917.49	13,113,836.12	29,947,883.68
本期收到的来自联营企业的股利			1,349,999.92

（3）不重要的联营企业的汇总财务信息

项　　目	期末余额/本期金额	期初余额/上期金额
联营企业：		
投资账面价值合计	7,132.64	201,100.58
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-25,129.91	84,909.84
—其他综合收益		
—综合收益总额	-25,129.91	84,909.84

（4）合营企业或联营企业发生的超额亏损未予确认情况

合营或联营企业名称	期初累积未确认的损失	本期未确认的损失	本期末累积未确认的损失
玉柴船舶动力股份有限公司	9,435,224.47	-9,435,224.47	
拉美数字科技（广东横琴）有限公司	-	25,129.91	25,129.91
合计	9,435,224.47	-9,410,094.56	25,129.91

八、政府补助

1、涉及政府补助的负债项目

资产负债表列报项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益		8,002,650.00		120,039.75		7,882,610.25	与资产相关
合计		8,002,650.00		120,039.75		7,882,610.25	

2、计入当期损益的政府补助

利润表列报项目	本期金额	上期金额
其他收益	1,404,519.80	204,033.54
合　计	1,404,519.80	204,033.54

九、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、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。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。本公司承受外汇风险主要与美元有关，本公司的主要经营位于中国境内，主要业务活动以人民币计价结算。公司持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比例并不重大，因此本公司认为面临的汇率风险并不重大。

（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。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2024 年 12 月 31 日，本公司借款均为固定利率借款，借款合同金额合计为 544,728,506.57 元，不存在重大利率风险。

本公司及其子公司持续监控利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及尚未付清的以浮动利率计算的带息债务利息支出，并对财务业绩产生不利影响。管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

2、信用风险

2024 年 12 月 31 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以及本公司承担的财务担保，具体包括：货币资金（附注五、1）、应收账款（附注五、4）、其他应收款（附注五、7）等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大风险敞口。

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。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

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。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

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，详见附注十三、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。于 2024 年 12 月 31 日，本公司具有特定信用风险集中，本公司应收账款账面余额的 91.93 %来源于本公司的最大客户及前五大客户。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 2024 年 12 月 31 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	471,190,057.07	7,518,070.84
其他应收款	118,227,611.56	81,726,419.47
长期应收款	323,644,462.50	18,312,503.26
合计	913,062,131.13	107,556,993.57

3、流动风险

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 2024 年 12 月 31 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	合计
应付账款	619,816,429.01				619,816,429.01
其他应付款	751,194,705.54				751,194,705.54
一年内到期的非流动负债	4,251,425.14				4,251,425.14
租赁负债		3,242,509.20	1,779,490.44	13,958,462.51	18,980,462.15

十、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

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				
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-		-
（1）衍生金融资产		-		-
2、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			5,200,000.00	5,200,000.00
（1）权益工具投资			5,200,000.00	5,200,000.00
（二）应收款项融资			-	-
1、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产			-	-
合计		-	5,200,000.00	5,200,000.00

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

在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

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

除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，主要包括：活跃市场中类似资产或负债的报价、非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价、除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等。

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

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，成本视同为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。

十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
珠海大横琴安居投资有限公司	珠海	保障房运营及资产管理	10,000.00	60.28	60.28

注：本公司的最终控制方是珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本公司的子公司情况

详见附注七、1、企业集团的构成。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注七、6 在联营企业中的权益。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司的关系
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
拉美数字科技（广东横琴）有限公司	联营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
珠海市兆丰混凝土有限公司	为本公司原股东梁家荣控制
立唯玉柴动力机械有限公司	为本公司原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%
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	本公司控股股东母公司控制的公司
曹勇	本公司职工代表监事

注：2024 年 1-6 月梁家荣为本公司控股股东及第一大股东股份的实际持有人，股权经广东省珠海市中级人民法院拍卖后，截止 2024 年 12 月 31 日梁家荣持有公司 10.07%股权。梁家荣持有的公司股权继续在京东网络司法拍卖平台进行拍卖，并于 2025 年 3 月 26 日完成过户，梁家荣不再持有本公司股权。

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
珠海市兆丰混凝土有限公司	购买商品混凝土及管桩等	18,227,303.60	85,836,135.90
广东热浪新材料科技有限公司	采购材料	118,828.32	
拉美数字科技（广东横琴）有限公司	办公服务	34,455.45	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	装饰施工	346,433.91	
合计		18,727,021.28	85,836,135.90

出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
立唯玉柴动力机械有限公司	物业管理服务	396,735.04	396,735.04
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	物业管理服务及租赁	45,195.93	23,643.79
玉柴船舶动力股份有限公司	物业管理服务及工程施工	2,065,826.66	3,676,207.25
曹勇	销售商品房	1,627,741.28	
合计		4,135,498.91	4,096,586.08

（2）关联租赁情况

①本公司作为出租方

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	43,428.58	43,428.58
珠海天荣农业科技有限公司	土地		-43,333.33
合计		43,428.58	95.25

注：珠海天荣农业科技有限公司上期为本公司联营企业。

（3）关键管理人员报酬

项　　目	本期金额	上期金额
关键管理人员报酬	8,558,852.12	12,288,792.14

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	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：				
玉柴船舶动力股份有限公司			442,399.34	22,119.97
立唯玉柴动力机械有限公司	102,159.27	5,107.96	136,212.40	6,810.62
合　计	102,159.27	5,107.96	578,611.74	28,930.59
其他应收款：				
玉柴船舶动力股份有限公司	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司			22,800.00	1,140.00

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
珠海天荣农业科技有限公司			2,317.77	115.89
合　计	100,000.00	100,000.00	125,117.77	101,255.89

（2）应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
合同负债：		
曹勇		490,126.61
合　计		490,126.61
应付账款：		
珠海市兆丰混凝土有限公司	6,893,682.35	13,885,634.08
珠海天荣农业科技有限公司		43,333.33
合　计	6,893,682.35	13,928,967.41
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
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
合　计	5,407,400.00	5,407,400.00
其他流动负债：		
曹勇		44,111.39
合　计		44,111.39

十二、股份支付

无。

十三、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

（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”）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、租赁合同等。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。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。万荣商业中心—合作大商业已提前于 2024 年 12 月 28 日试营业，本期未对公司利润产生影响。

（3）其他承诺事项

①担保情况

本公司为子公司珠海市绿怡居园艺工程有限公司向中国农业银行股份有限公司珠海斗门支行借款 930.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 09 月 13 日至 2025 年 09 月 12 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

本公司为子公司珠海市绿怡居园艺工程有限公司向中国银行股份有限公司珠海分行借款 790.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 10 月 14 日至 2025 年 10 月 11 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

本公司为子公司珠海市年顺建筑有限公司向中信银行股份有限公司珠海分行借款 969.85 万元提供全额连带责任保证，其中 343.71 万元借款期间为 2024 年 12 月 23 日至 2025 年 12 月 23 日、626.15 万元借款期间为 2024 年 12 月 25 日至 2025 年 12 月 25 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

本公司为子公司珠海市世荣酒店管理有限公司向珠海农村商业银行股份有限公司乾务支行借款 8,000.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 03 月 29 日至 2034 年 03 月 29 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

本公司为子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司向珠海农村商业银行股份有限公司乾务支行借款 28,000.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间到期日为 2029 年 08 月 06 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

本公司为子公司珠海世荣兆业商贸有限公司向珠海农村商业银行股份有限公司乾务支行借款 4,000.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 03 月 21 日至 2025 年 03 月 21 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

本公司为子公司珠海世荣兆业商贸有限公司向中信银行股份有限公司珠海分行借款 10.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 06 月 29 日至 2025 年 03 月 28 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

本公司为子公司珠海世荣兆业商贸有限公司向中信银行股份有限公司珠海分行借款 480.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 06 月 29 日至 2025 年 06 月 27 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

本公司为子公司珠海世荣兆业商贸有限公司向中信银行股份有限公司珠海分行借款 1,311.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 07 月 09 日至 2025 年 07 月 09 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

本公司为子公司珠海世荣兆业商贸有限公司向中信银行股份有限公司珠海分行借款 1,960.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 07 月 11 日至 2025 年 07 月 11 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

本公司为子公司珠海世荣兆业商贸有限公司向中信银行股份有限公司珠海分行借款 1,239.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 07 月 22 日至 2025 年 07 月 22 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

本公司为子公司珠海世荣兆业商贸有限公司向中信银行股份有限公司珠海分行借款 950.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 12 月 19 日至 2025 年 12 月 19 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

本公司为子公司珠海世荣兆业商贸有限公司向中信银行股份有限公司珠海分行借款 933.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 12 月 23 日至 2025 年 12 月 23 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

本公司为子公司珠海世荣兆业商贸有限公司向广州农村商业银行股份有限公司横琴粤澳深度合作区分行借款 1,000.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 10 月 16 日至 2025 年 09 月 29 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

本公司为子公司珠海世荣兆业商贸有限公司向广州农村商业银行股份有限公司横琴粤澳深度合作区分行借款 1,500.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 10 月 25 日至 2025 年 10 月 24 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

本公司为子公司珠海世荣兆业商贸有限公司向广州农村商业银行股份有限公司横琴粤澳深度合作区分行借款 2,400.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 10 月 29 日至 2025 年 10 月 24 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

②前期承诺履行情况

在本公司《未来三年股东回报规划（2024-2026）》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%。

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）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大未决诉讼。

（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 41,374.70 万元，其中珠海市斗门区世荣实业有限公司担保余额 34,325.76 万元，珠海市世荣酒店管理有限公司担保余额 7,048.93 万元，该事项对本公司本年及资产负债表日后财务状况无重大影响。

（3）其他事项

①本公司向原第二大股东、原实际控制人的一致行动人、原董事长梁家荣提起的诉讼，具体情况详见附注十五、其他重要事项 2、其他对投资者决策有影响的重要事项，该诉讼产生的收益尚存在不确定性。

②本公司就其与亚洲仿真控制系统工程（珠海）有限公司的诉讼已胜诉，具体情况详见附注十五、其他重要事项 2、其他对投资者决策有影响的重要事项，针对款项已全额计提坏账，但能收回金额尚存在不确定性。

除存在上述或有事项外，截至 2024 年 12 月 31 日止，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

十四、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

于 2025 年 4 月 22 日，本公司第八届董事会召开第十八次会议，批准 2024 年度利润分配预案，以 2024 年 12 月 31 日总股本 809,095,632.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 0.10 元（含税），公司拟共分配现金股利人民币 8,090,956.32 元，此项利润分配预案尚待股东大会批准。

2、股东股权拍卖

公司持股 5%以上股东梁家荣持有的本公司股份 81,490,829 股，占公司总股本的 10.07%，于 2025 年 2 月 20 日至 2025 年 2 月 21 日在京东网络司法拍卖平台进行第二次司法拍卖。2025 年 3 月 27 日，公司通过中登公司系统查询获悉，梁家荣持有的 81,490,829 股世荣兆业股票已完成过户登记手续，过户日期为 2025 年 3 月 26 日，梁家荣不再持有本公司股份。

十五、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。

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本期公司的经营业务划分为 2 个经营分部，本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了 2 个报告分部，分别为房地产业务分部和热能供应业务分部。这些报告分部是以营业类型为基础确定的。本公司各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为房地产业务分部和热能供应业务分部。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

（2）报告分部的财务信息

项　目	房地产业务	热能供应业务	分部间抵销	合计
营业收入	728,321,210.80	252,768,980.57		981,090,191.37
营业费用（注）	695,171,761.66	200,058,521.01		895,230,282.67
其他收益	1,195,124.46	346,658.55		1,541,783.01
投资收益	23,619,903.18	-		23,619,903.18
信用减值损失	-15,907,275.30	205,893.94		-15,701,381.36
资产减值损失	-1,261,962.20	-		-1,261,962.20
资产处置收益	-	-		-
营业利润	40,795,239.28	53,263,012.05		94,058,251.33
营业外收入	1,238,127.97	10,250.00		1,248,377.97
营业外支出	545,246.12	136,931.53		682,177.65
利润总额	41,488,121.13	53,136,330.52		94,624,451.65
所得税费用	24,688,517.92	12,679,384.71		37,367,902.63
净利润	16,799,603.21	40,456,945.81		57,256,549.02
资产总额	7,103,532,850.90	218,902,108.30	-50,000,000.00	7,272,434,959.20
负债总额	2,368,095,249.36	44,065,434.31		2,412,160,683.67
归属于母公司的股东权益	4,746,440,479.78	87,418,336.99	-50,000,000.00	4,783,858,816.77
少数股东权益	-11,002,878.24	87,418,337.00		76,415,458.76

注：营业费用包含：营业成本、税金及附加、销售费用、管理费用、研发费用以及财务费用。

2、其他对投资者决策有影响的重要事项

（1）本公司向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。公司与梁家荣、梁家荣之子梁玮浩签署了和解协议，但其未履行和解协议约定的义务，且其持有的公司股权已被广东省珠海市中级人民法院（以下简称“珠海中院”）拍卖，公司已向珠海中院申请承认和执行该重大和解协议，鉴于本次承认与执行申请目前处于立案受理阶段，尚未完成审理，且梁家荣名下原持有的 20.15%的股份因生态环境保护公益诉讼案件的执行均已被拍卖，并完成过户，公司 2023 年梁家荣名下及梁社增名下实际为梁

家荣所有的股票权益分红均已被珠海中院冻结并扣划，因此，本次承认与执行的最终结果及对公司损益的影响尚存在不确定性。

2023 年 7 月该案件被告刘亚非、邱志英、刘超对公司提起了反诉，起诉公司诽谤和虚假诉讼，并向公司进行索赔，该案件尚在审理中。

（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）。法院已于 2023 年 10 月 11 日作出（2022）粤 0402 民初 13305 号判决：①原被告签署的合同及补充协议于 2019 年 5 月 24 日解除；②被告向原告返还 6500 万元及利息；③原告对亚洲仿真质押的广东亚仿科技股份有限公司 20.67%的股权具有优先受偿权。亚洲仿真不服一审判决，向珠海中院提起上诉，因上诉人亚洲仿真未在指定期限内向珠海中院交纳上诉费，珠海中院于近日作出（2023）粤 04 民终 4042 号《民事裁定书》，裁定一审判决生效。经珠海中院穷尽财产调查措施，未发现亚洲仿真有可供执行的财产，可收回金额尚存在不确定性。

（3）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	51.00%	5.10	珠海市公安局高新分局	珠公高冻财字（2024）00637 号	继续冻结至 2025.5.6
张爱军	49.00%	4.90	珠海市公安局高新分局	珠公高冻财字（2024）00637 号	继续冻结至 2025.5.6

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	100.00%	2,531.98	珠海市公安局高新分局	珠公高冻财字（2024）00638 号	继续冻结至 2025.5.6

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。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项　　目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	2,288,000,000.00	2,245,000,000.00

项　　目	期末余额	期初余额
其他应收款	933,374,300.21	859,868,884.53
合　　计	3,221,374,300.21	3,104,868,884.53

（1）应收股利

①应收股利情况

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	2,253,000,000.00	2,230,000,000.00
珠海世荣物业管理服务有限公司	35,000,000.00	15,000,000.00
小　　计	2,288,000,000.00	2,245,000,000.00
减：坏账准备		
合　　计	2,288,000,000.00	2,245,000,000.00

②重要的账龄超过 1 年的应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回原因	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	2,253,000,000.00	1-5 年	留给子公司经营使用	否
合　计	2,253,000,000.00	——	——	——

（2）其他应收款

①按账龄披露

账　龄	期末余额	期初余额
1 年以内	303,528,737.06	328,228,299.51
1 至 2 年	222,142,500.00	224,152,500.00
2 至 3 年	132,250,000.00	85,839,500.00
3 至 4 年	53,839,500.00	3,200,000.00
4 年以上	286,650,000.00	283,450,000.00
小　　计	998,410,737.06	924,870,299.51
减：坏账准备	65,036,436.85	65,001,414.98
合　计	933,374,300.21	859,868,884.53

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	933,410,737.06	859,870,299.51
应收项目合作款	65,000,000.00	65,000,000.00
小　　计	998,410,737.06	924,870,299.51
减：坏账准备	65,036,436.85	65,001,414.98

合　计	933,374,300.21	859,868,884.53

③坏账准备计提情况

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）	
期初余额	1,414.98		65,000,000.00	65,001,414.98
期初其他应收款账面余额在本期：				
——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	35,021.87			35,021.87
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	36,436.85		65,000,000.00	65,036,436.85

④坏账准备的情况

类　别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
2024 年	65,001,414.98	35,021.87	-	-	65,036,436.85
合　计	65,001,414.98	35,021.87	-	-	65,036,436.85

⑤本期实际核销的其他应收款情况

本期无实际核销的其他应收款。

⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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
珠海市斗门区世荣实业有限公司	往来款	480,300,000.00	注	48.11	
北京世荣兆业控股有限公司	往来款	230,439,500.00	注	23.08	
珠海世荣兆业商贸有限公司	往来款	220,942,500.00	注	22.13	
亚洲仿真控制系统工程（珠海）有限公司	应收项目合作款	65,000,000.00	注	6.51	65,000,000.00

单位名称	款项性质	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
北京世荣佳业投资管理有限公司	往来款	1,000,000.00	注	0.10	
合　计	——	997,682,000.00	——	99.93	65,000,000.00

注：按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款账龄情况

单位名称	期末余额	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4 年以上
珠海市斗门区世荣实业有限公司	480,300,000.00	299,300,000.00		130,000,000.00	51,000,000.00	
北京世荣兆业控股有限公司	230,439,500.00	1,500,000.00	3,200,000.00	2,250,000.00	2,839,500.00	220,650,000.00
珠海世荣兆业商贸有限公司	220,942,500.00	2,000,000.00	218,942,500.00			
亚洲仿真控制系统工程（珠海）有限公司	65,000,000.00					65,000,000.00
北京世荣佳业投资管理有限公司	1,000,000.00	-	-			1,000,000.00
合　计	997,682,000.00	302,800,000.00	222,142,500.00	132,250,000.00	53,839,500.00	286,650,000.00

⑦涉及政府补助的应收款项

本期无涉及政府补助的应收款项。

2、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项　目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,840,049,911.17	0.00	1,840,049,911.17
对联营、合营企业投资	148,553,887.99	61,821,997.99	86,731,890.00
合　计	1,988,603,799.16	61,821,997.99	1,926,781,801.17

（续）

项　目	期初余额		
	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
对联营、合营企业投资	126,799,650.76	61,821,997.99	64,977,652.77
合　计	1,966,849,561.93	61,821,997.99	1,905,027,563.94

（2）对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
珠海市斗门区世荣实业有限公司	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		

（3）对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		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
一、联营企业						
玉柴船舶动力股份有限公司				20,464,645.89		
广东热浪新材料科技有限公司	64,977,652.77			2,639,591.26		
合　计	64,977,652.77			23,104,237.15		

（续）

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
玉柴船舶动力股份有限公司				20,464,645.89	61,821,997.99
广东热浪新材料科技有限公司	1,349,999.92			66,267,244.11	
合　　计	1,349,999.92			86,731,890.00	61,821,997.99

3、营业收入、营业成本

项　目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	198,095.24	187,278.90	3,157,142.90	3,654,644.84
其他业务	7,403,043.49	1,577,683.15	7,094,961.76	1,577,683.20
合　计	7,601,138.73	1,764,962.05	10,252,104.66	5,232,328.04

4、投资收益

项　　目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	65,000,000.00	135,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	23,104,237.15	2,695,309.53
国债逆回购投资收益	89,280.99	779,890.33
理财产品投资收益		-
合　　计	88,193,518.14	138,475,199.86

十七、补充资料

1、非经常性损益明细表

项　　目	本期金额	说明
1、非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；	157,471.99	
2、计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外；	1,404,519.80	
3、除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益；	208,542.27	
4、委托他人投资或管理资产的损益；	-	
5、对外委托贷款取得的损益；	-	
6、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；	3,542.00	
7、除上述各项之外的其他营业外收入和支出。	571,202.75	
8、其他符合非经常性损益定义的损益项目	191,877.52	
扣除所得税前非经常性损益合计	2,537,156.33	
减：所得税影响金额	492,828.08	
扣除所得税后非经常性损益合计	2,044,328.25	
少数股东损益影响数（亏损以“-”表示）	93,454.20	
归属于母公司股东的非经常性损益净利润额	1,950,874.05	

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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.78	0.0462	0.0462
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	0.74	0.0438	0.0438

广东世荣兆业股份有限公司

2025年4月22日

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