广东世荣兆业股份有限公司

2019 年年度报告

2020 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

作为房地产开发企业，公司在本年度报告中列示的有关经营计划与投资部署仅代表公司根据目前可预见的经营环境所做出的对未来的合理安排，可能会随经营环境的变化而发生变更，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意相关风险。公司目前面临的主要风险有：一、政策风险：公司所处房地产行业与国民经济的联系极为密切，受到国家宏观调控政策影响较大；二、项目集中风险：公司的土地储备绝大部分在珠海，项目集中在珠海；三、市场环境风险：房地产市场受到多种因素的影响；四、新冠肺炎疫情可能带来的风险。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义 2

第二节 公司简介和主要财务指标 5

第三节 公司业务概要 9

第四节 经营情况讨论与分析 11

第五节 重要事项 24

第六节 股份变动及股东情况 37

第七节 优先股相关情况 42

第八节 可转换公司债券相关情况 43

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 44

第十节 公司治理 54

第十一节 公司债券相关情况 60

第十二节 财务报告 61

第十三节 备查文件目录 170

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、世荣兆业	指	广东世荣兆业股份有限公司
世荣实业	指	珠海市斗门区世荣实业有限公司
威海公司	指	威海圣荣浩业房地产开发有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	世荣兆业	股票代码	002016
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	广东世荣兆业股份有限公司		
公司的中文简称	世荣兆业		
公司的外文名称（如有）	Guangdong Shirongzhaoye Co.,Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	SHIRONGZHAOYE		
公司的法定代表人	陈银栋		
注册地址	广东省珠海市斗门区珠峰大道 288 号 1 区 17 号楼		
注册地址的邮政编码	519180		
办公地址	广东省珠海市斗门区珠峰大道 288 号 1 区 17 号楼		
办公地址的邮政编码	519180		
公司网址	www.gdsrzy.com		
电子信箱	shirongzhaoye@sohu.com		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证法部

四、注册变更情况

组织机构代码	914404001925966617
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	公司于 2004 年 7 月 8 日在深圳证券交易所上市，主营业务为医疗器械的生产及销售；2008 年 2 月 25 日，公司完成重大资产重组，主营业务变更为房地产开发与经营。
历次控股股东的变更情况（如有）	公司 2008 年重大资产重组，向梁社增先生发行 12,900 万股，购买其持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司 76.25%的股权，2008 年 2 月 25 日发行完成后，梁社增先生直接持有本公司 67.09%股份，公司控股股东由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”）变更为梁社增先生。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101
签字会计师姓名	余东红、张静峰

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

□ 适用 √ 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

□ 适用 √ 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	2,752,899,566.46	2,353,478,723.31	16.97%	3,105,248,137.41
归属于上市公司股东的净利润（元）	882,223,428.71	796,206,007.14	10.80%	912,981,608.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	860,162,702.61	726,574,622.12	18.39%	912,864,626.53
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,453,438,452.22	-287,199.47	854,362.88%	30,382,426.33
基本每股收益（元/股）	1.0904	0.9841	10.80%	1.1284
稀释每股收益（元/股）	1.0904	0.9841	10.80%	1.1284
加权平均净资产收益率	30.45%	32.04%	-1.59%	44.17%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	8,708,859,437.57	7,316,030,589.91	19.04%	7,120,156,506.76

归属于上市公司股东的净资产（元）	3,170,308,689.38	2,692,633,076.67	17.74%	2,475,531,900.29

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

□ 适用 √ 不适用

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

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

□ 适用 √ 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	592,364,114.54	826,062,859.27	747,064,727.29	587,407,865.36
归属于上市公司股东的净利润	210,046,258.73	325,295,608.89	213,894,099.77	132,987,461.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	206,121,795.69	318,930,764.60	209,340,088.51	125,770,053.81
经营活动产生的现金流量净额	430,139,343.82	763,134,160.89	404,774,216.62	855,390,730.89

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

九、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-108,046.31	-2,853,526.45	467,616.73	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	311,665.53	1,768,460.29	1,125,233.57	
委托他人投资或管理资产的损益	6,052,857.94	6,073,910.24	9,448,172.64	
对外委托贷款取得的损益		58,793,361.07		主要原因为世荣兆业对威海公司在 2014 年-2017 年进行委托

				贷款，根据合并准则的规定，截至 2018 年 6 月末，委托贷款利息因威海公司未实现对外销售而抵消的累计金额为 58,793,361.07 元；截至 2018 年 6 月末世荣兆业已全部出售其所持有的威海公司股权，根据合并准则威海公司不再纳入合并范围，需要对上述利息进行转回所致。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,138,939.93	-5,633,425.93	-19,865,553.18	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	18,512,418.31	12,590,120.11	9,596,804.17	
减：所得税影响额	3,847,109.30	1,250,416.02	637,713.53	
少数股东权益影响额（税后）		-142,901.71	17,578.22	
合计	22,060,726.10	69,631,385.02	116,982.18	--

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

□ 适用 √ 不适用

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

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

报告期内公司主营业务为房地产开发与经营，公司实施从设计开发、工程建设到市场销售，由集团主控、分项目管理的经营模式，主要以住宅开发销售为主，辅以配套商业。经过在珠海区域多年的深耕细作，公司楼盘已得到市场的高度认可，公司综合实力的日益壮大。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	无重大变化
固定资产	无重大变化
无形资产	报告期末比期初减少 80.95%，主要原因为本报告期发生土地使用权出租转入投资性房地产列报。
在建工程	报告期末比期初增加 110.92%，主要原因为本报告期酒店项目投入增加。
应收账款	报告期末比期初增加 39.85%，主要原因为本报告期应收苗木销售及绿化施工工程款等增加。
其他应收款	报告期末比期初减少 56.93%，主要原因为本报告期按公司会计政策计提的信用减值损失增加。
其他流动资产	报告期末比期初增加 909.41%，主要原因为报告期末国债逆回购投资相比上期期末增加。
一年内到期的非流动资产	报告期末比期初减少 100%，主要原因为本报告期投资到期收回了投资本金。
长期待摊费用	报告期末比期初减少 35.02%，主要原因为本报告期对长期待摊费用进行了摊销。
递延所得税资产	报告期末比期初增加 52.02%，主要原因为报告期末可抵扣暂时性差异比期初增加。
其他非流动资产	报告期末比期初减少 100%，主要原因为本报告期其他非流动资产符合结转在建工程条件结转在建工程。
交易性金融资产	报告期末比期初减少 100%，主要原因为报告期末购入的理财产品比期初减少。

2、主要境外资产情况

□ 适用 √ 不适用

三、核心竞争力分析

1、区域市场强大的持续发展能力和显著的品牌影响力

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

2、优质的资产和良好的财务状况

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

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2019年，公司继续保持主抓房地产项目建设和销售的经营方针，积极应对宏观环境、行业政策及房地产市场的变化，及时调整开发节奏和销售策略，取得一定成效。2019年，公司实现营业收入275,289.96万元，较上年增长16.97%；实现归属于上市公司所有者净利润88,222.34万元，较上年增长10.80%。截至2019年末，公司资产总额870,885.94万元，归属于母公司的所有者权益合计317,030.87万元。项目建设方面，截至2019年末，公司在建建筑面积66.28万平方米，已完工建筑面积24.47万平方米。销售方面，2019年公司实现房地产销售（预售）面积27.06万平方米，销售（预售）金额394,055.52万元；截至2019年末，公司累计剩余可售建筑面积23.20万平方米。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

2019年，房地产市场以稳地价、稳房价、稳预期为目标，继续秉持着“房住不炒”的调控基调，总体保持平稳运行。3月，两会政府工作报告提到更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。4月，中央政治局会议称坚持“房住不炒”，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。7月，中央政治局会议重申坚持“房住不炒”的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。12月，中央经济工作会议进一步明确要坚持“房住不炒”的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

根据国家统计局数据，2019年，全国房地产开发投资132,194亿元，比上年增长9.9％，增速加快0.4个百分点；全国商品房销售面积171,558万平方米，比上年下降0.1%，上年为增长1.3%。全国商品房销售额159,725亿元，比上年增长6.5%，增速比上年回落5.7个百分点。全国房地产开发企业土地购置面积25,822万平方米，比上年下降11.4%，上年为增长14.2%；土地成交价款14,709亿元，比上年下降8.7%，上年为增长18.0%。除房地产开发投资增速有小幅上升外，商品房销售面积、商品房销售额、土地购置面积、土地成交价款增速均有所回落，且部分指标较上年下降。由此可见，中央关于房地产调控“稳地价、稳房价、稳预期”的成效日渐显著，房地产市场逐步趋稳，为进一步落实房地产长效管理机制奠定更加坚实的基础。

珠海是公司主要房地产项目所在城市。自珠海市政府于2016年10月出台房地产调控措施起，历经2017年4月的再次调控加码，至2019年底，本轮房地产调控已历时30余月，调控韧性较强，在“房住不炒”的主基调下，珠海房地产调控政策仍未松绑。

珠海市自2017年末至今相继出台了《珠海市户口迁移管理实施办法》、《“珠海英才计划”本科毕业三年内“先落户后就业”办事指南》、《关于高层次人才申请住房公积金贷款的操作细则》、《关于港澳台同胞缴存使用住房公积金的实施细则》等降低落户门槛的政策及公积金规则改革政策，在一定程度上对冲了珠海楼市调控的影响。

2019年2月，中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》。该规划纲要是指导粤港澳大湾区当前和今后一个时期合作发展的纲领性文件。规划近期至2022年，远期展望到2035年。纲要提出，“支持珠海、佛山、惠州、东莞、中山、江门、肇庆等城市充分发挥自身优势，深化改革创新，增强城市综合实力，形成特色鲜明、功能互补、具有竞争力的重要节点城市。”珠海作为“粤港澳大湾区”城市群的城市之一，上述纲要的发布及施行，为珠海房地产市场带来利好。

2019年11月，粤港澳大湾区建设领导小组会议召开，研究推出一批惠港、惠澳政策措施。会后，香港特区政府公布了多项普及惠民及便利香港专业界别到大湾区发展的措施，其中包括便利香港居民在大湾区内地城市购买房屋的政策，即“香港居民在粤港澳大湾区内地城市购房，豁免所需的在本地居住、学习或工作年限证明，以及缴纳个人所得税及社保条件，使香港居民享有与当地居民同等的待遇。”紧接着，据澳门日报报道，中央政府将再度推出一系列惠及澳门的政策措施，其中包括“澳门居民在大湾区购房享内地居民待遇”的政策。该政策的发布，不仅便利港澳人士在大湾区内地城市发展、就业和居住，同时提升了与港澳在经济交流和人员交流关系密切的区域楼市的购买需求及购买力，而对于毗邻港澳的珠海，成为了受惠城市之一。

公司经过十余年的开发经营，深耕珠海西区区域房地产市场，开发项目拥有较高的口碑和质量，保持着有力的区域竞争

优势，随着珠海市发展空间西拓进程的深化，同时受益于政府关于房地产调控的多项对冲政策及粤港澳大湾区区域优势，公司2019年度经营情况良好，房地产开发及销售情况保持平稳。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）
不适用	不适用	不适用	0	0	不适用	0.00%	0	0

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万㎡）	总建筑面积（万㎡）	剩余可开发建筑面积（万㎡）
珠海市斗门区	82	179	179

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	本期竣工面积（㎡）	累计竣工面积（㎡）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
珠海市	翠湖苑二期	珠海市斗门区	住宅、商业	100.00%	2016 年 12 月	在建	95.00%	198,170.16	401,932.82	244,726.29	244,726.29	328,909	126,820
珠海市	世荣峰景广场(一期)	珠海市斗门区	酒店	100.00%	2018 年 06 月	在建	52.00%	43,407.60	86,815.20	0	0	151,680	25,508.85
珠海市	世荣尚观花园	珠海市斗门区	住宅、商业	100.00%	2018 年 11 月	在建	50.00%	86,665.56	174,005.26	0	0	182,816	82,833.46

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积（㎡）	累计预售（销售）面积（㎡）	本期预售（销售）面积（㎡）	本期预售（销售）金额（万元）	累计结算面积（㎡）	本期结算面积（㎡）	本期结算金额（万元）
珠海市	翠湖苑二期北区	珠海市斗门区	住宅	100.00%	201,868.62	199,032.97	178,910.65	92,904.35	130,103.04	67,575.85	67,575.85	84,402.58
珠海市	翠湖苑二期南区	珠海市斗门区	住宅	100.00%	200,064.20	194,170.12	94,388.29	94,388.29	132,349.06	0	0	0
珠海市	世荣尚观花园	珠海市斗门区	住宅	100.00%	174,005.26	38,551.83	9,551.04	9,551.04	18,213.21	0	0	0
珠海市	蓝湾半岛 9-10 期	珠海市斗门区	住宅	100.00%	139,832.23	139,611.92	131,100.64	29,947.23	45,624.1	123,044.35	65,840.69	95,057.56
珠海市	蓝湾半岛 9-10	珠海市斗门区	车位	100.00%		8,759.48	3,335.37	507.99	609.78	3,311.28	1,131.95	1,315.22

	期											
珠海市	蓝湾半岛 11 期	珠海市斗门区	住宅	100.00%	35,982.44	28,713.60	27,495.23	25,882.09	37,281.56	20,214.76	20,214.76	27,662.43
珠海市	蓝湾半岛 11 期	珠海市斗门区	车位	100.00%		1,204.48	822.73	822.73	844.27	811.33	811.33	792.64
珠海市	井岸大观花园	珠海市斗门区	住宅	100.00%	52,955.08	47,958.88	44,334.33	9,463.61	16,724.27	40,797.12	12,779.39	20,825.14
珠海市	井岸大观花园	珠海市斗门区	车位	100.00%		3,976.5	2,828.98	2,828.98	4,187.17	2,816.88	2,816.88	3,971.66
珠海市	井岸大观花园	珠海市斗门区	商铺	100.00%		4,878.39	2,063.13	583.16	1,880	2,054.52	2,054.52	6,511.63
珠海市	蓝湾半岛 6-8 期	珠海市斗门区	住宅	100.00%	198,839.58	190,900.82	189,989.35	534.79	817.64	189,721.45	3,022.92	4,464.6
珠海市	翠湖苑一区	珠海市斗门区	住宅	100.00%	109,051.27	97,878.87	96,737.12	84.82	97.42	96,652.30	0	0
珠海市	翠湖苑一区	珠海市斗门区	车位	100.00%		1,375.98	0	0	0	0	0	0
珠海市	翠湖苑一区	珠海市斗门区	商铺	100.00%		7,265.81	1,881.95	0	0	1,881.95	557.36	1,168.63
珠海市	碧水岸二期 2、3 期	珠海市斗门区	住宅	100.00%	159,867.49	160,354.22	160,354.22	216.51	205.26	160,026.12	480.83	443.75
珠海市	碧水岸二期 2、3 期	珠海市斗门区	车位	100.00%		13,594.12	3,925.50	313.17	300.2	3,822.02	392.27	359.44
珠海市	蓝湾半岛 4-5 期	珠海市斗门区	车位	100.00%	100,294.01	9,417.35	7,130.90	184.46	239.8	7,130.90	208.66	255.95
珠海市	锦绣荣城四区	珠海市斗门区	车位	100.00%	141,569.83	6,314.08	4,020.42	294.75	231.39	3,985.05	271.17	203.15
珠海市	世荣名筑	珠海市斗门区	车位	100.00%	93,037.98	3,428.29	2,006.33	532.24	524.7	1,903.61	429.52	404.21
珠海市	碧水岸二期 1 期	珠海市斗门区	车位	100.00%	48,289.71	811.17	295.06	35.64	33.84	283.20	35.64	32.22
珠海市	蓝湾半岛 1-2 期	珠海市斗门区	车位	100.00%	113,296.42	7,472.46	6,003.54	122.53	169.09	5,970.75	101.14	128.78
珠海市	蓝湾半岛 1-2 期	珠海市斗门区	商铺	100.00%		16,951.91	5,492.08	933.62	2,306.25	5,457.29	4,629.53	10,024.2
珠海市	蓝湾半岛 3 期	珠海市斗门区	商铺	100.00%	53,477.12	2,353.62	2,353.62	495.83	1,313.47	2,272.66	2,272.66	5,643.19

珠海市	锦绣荣城五区	珠海市斗门区	商铺	100.00%	124,063.47	22,104.1	6,302.08	0	0	6,302.08	0	0
珠海市	碧水岸一区	珠海市斗门区	商铺	100.00%	172,592.62	8,057.39	1,768.61	0	0	1,768.61	107.92	206.35

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

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积（㎡）	累计已出租面积（㎡）	平均出租率
锦绣荣城五区	珠海市斗门区	商铺	100.00%	19,917.14	17,717.71	88.96%
翠湖苑一区	珠海市斗门区	商铺	100.00%	5,232.73	4,787.57	91.49%
碧水岸一区	珠海市斗门区	商铺	100.00%	6,288.78	6,288.78	100.00%
蓝湾半岛 1-2 期	珠海市斗门区	商铺	100.00%	10,475.69	6,968.44	66.52%
井岸大观花园	珠海市斗门区	商铺	100.00%	688.88	688.88	100.00%

土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额（万元）	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	123,450.00	5.225%-5.9375%	53,550.00	40,000.00	29,900.00	0.00
合计	123,450.00	5.225%-5.9375%	53,550.00	40,000.00	29,900.00	0.00

发展战略和未来一年经营计划

参见本节“九、公司未来发展的展望”。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

√ 适用 □ 不适用

截至本报告期末，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为101,957.62万元，报告期内不存在因此项担保而承担担保责任且涉及金额占公司最近一期经审计净利润10%以上的情形。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

□ 适用 √ 不适用

二、主营业务分析

1、概述

（1）营业收入：报告期内公司实现营业收入275,289.96万元，同比增加16.97%；营业成本：报告期内公司发生营业成本89,665.56万元，同比下降0.24%；

（2）销售费用：报告期内公司发生销售费用14,350.11万元，同比增加142.68%，主要原因系本期销售代理费增加；

（3）管理费用：报告期内公司发生管理费用7,803.82万元，同比增加13.52%；

（4）财务费用：报告期内公司发生财务费用-484.73万元，同比增加59.45%，主要原因系本期费用化利息支出增加；

（5）经营活动产生的现金流量净额：报告期内公司经营活动产生的现金流量净额245,343.85万元，较上年同期增加

854,362.88%，主要原因系经营活动现金流入较上年同期大幅度增加；

（6）投资活动产生的现金流量净额：报告期内公司投资活动产生的现金流量净额-99,939.22万元，较上年同期减少6,438.56%，主要原因系报告期末购入国债逆回购投资等；

（7）筹资活动产生的现金流量净额：报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额-151,039.44万元，较上年同期减少593.96%，主要原因系本报告期现金较充裕，偿还借款比上期大幅度增加。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	2,752,899,566.46	100%	2,353,478,723.31	100%	16.97%
分行业					
房地产	2,468,309,525.94	89.66%	2,241,450,515.78	95.24%	10.12%
其他	284,590,040.52	10.34%	112,028,207.53	4.76%	154.03%
分产品					
商品房	2,468,309,525.94	89.66%	2,241,450,515.78	95.24%	10.12%
其他	284,590,040.52	10.34%	112,028,207.53	4.76%	154.03%
分地区					
珠海	2,752,899,566.46	100.00%	2,284,305,238.85	97.06%	20.51%
威海			69,173,484.46	2.94%	-100.00%

（2）占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业	2,468,309,525.94	798,648,358.45	67.64%	10.12%	-5.96%	5.53%
分产品						
商品房	2,468,309,525.94	798,648,358.45	67.64%	10.12%	-5.96%	5.53%
分地区						
珠海	2,468,309,525.94	798,648,358.45	67.64%	13.63%	-1.89%	5.11%

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

□ 适用 √ 不适用

（3）公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2019 年	2018 年	同比增减
房地产业	销售量	平方米	185,735	167,828	10.67%
	生产量	平方米	251,346	217,994	15.30%
	库存量	平方米	255,645	190,034	34.53%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

1、本期库存量比上期增加34.53%，增加的主要原因为本期商品房竣工面积增加所致。

（4）公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

（5）营业成本构成

行业分类

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业	房地产开发	798,648,358.45	89.07%	849,246,851.18	94.49%	-5.96%
其他	物业管理等	98,007,224.20	10.93%	49,560,031.72	5.51%	97.75%

说明

（6）报告期内合并范围是否发生变动

□ 是 √ 否

（7）公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

（8）主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	65,116,304.79
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.65%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比	0.00%

例	

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	30,492,428.58	1.24%
2	第二名	17,904,761.92	0.73%
3	第三名	7,333,333.33	0.30%
4	第四名	4,745,666.67	0.19%
5	第五名	4,640,114.29	0.19%
合计	--	65,116,304.79	2.65%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	647,191,732.27
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	81.03%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	280,424,255.42	35.11%
2	第二名	142,976,822.50	17.90%
3	第三名	116,543,437.25	14.59%
4	第四名	92,543,523.68	11.59%
5	第五名	14,703,693.42	1.84%
合计	--	647,191,732.27	81.03%

主要供应商其他情况说明

√ 适用 □ 不适用

1、单一供应商或者客户采购比例超过30%的为国基建设集团有限公司，本公司与该供应商不存在关联关系或除关联关系外的其他关系。

2、第三名供应商为珠海市兆丰混凝土有限公司，其实际控制人是公司第二大股东梁家荣先生，与公司存在关联关系。

3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	143,501,126.62	59,131,572.65	142.68%	本期销售代理费增加
管理费用	78,038,181.99	68,744,531.24	13.52%	本期工资费用增加

财务费用	-4,847,262.48	-11,954,208.53	59.45%	本期费用化的利息支出增加

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	4,265,587,532.92	1,900,702,435.31	124.42%
经营活动现金流出小计	1,812,149,080.70	1,900,989,634.78	-4.67%
经营活动产生的现金流量净额	2,453,438,452.22	-287,199.47	854,362.88%
投资活动现金流入小计	9,970,108,071.24	7,905,978,380.39	26.11%
投资活动现金流出小计	10,969,500,234.49	7,890,211,513.69	39.03%
投资活动产生的现金流量净额	-999,392,163.25	15,766,866.70	-6,438.56%
筹资活动现金流入小计	500,000,000.00	1,040,000,000.00	-51.92%
筹资活动现金流出小计	2,010,394,361.55	734,225,742.29	173.81%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,510,394,361.55	305,774,257.71	-593.96%
现金及现金等价物净增加额	-56,348,072.58	321,253,924.94	-117.54%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

1、经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加854,362.88%，主要原因系经营活动现金流入较上年同期大幅度增加；

2、投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少6,438.56%，主要原因系报告期末购入国债逆回购投资等；

3、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少593.96%，主要原因系本报告期现金较充裕，偿还借款比上期大幅度增加。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内公司经营活动产生的现金净流量24.53亿元，本报告期净利润8.81亿元，差异的主要原因为：由于房地产行业的特殊性影响，房地产企业销售收入结转与预售资金回款存在时间差，成本结转与在经营活动现金流出存在时间差及部分影响利润的现金流出入是投资和筹资影响等因素综合所致，本期预售回款增加幅度大，是形成正差异大的主要原因。

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性

投资收益	10,444,568.83	0.88%	主要为国债逆回购及理财产品收益	否
资产减值	-8,892,649.75	-0.75%	主要为消耗性生物资产减值损失	否
营业外收入	3,299,717.15	0.28%	主要为违约金等	否
营业外支出	2,604,414.57	0.22%	主要为捐赠支出	否

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	2,122,343,432.72	24.37%	2,189,841,245.42	29.93%	-5.56%	主要原因为本报告期商品房销售及回款增加。
应收账款	15,132,631.56	0.17%	10,820,374.31	0.15%	0.02%	主要原因为本报告期应收苗木销售及绿化施工工程款等增加。
存货	4,103,641,942.98	47.12%	3,999,688,954.03	54.67%	-7.55%	主要原因为项目投入增加。
投资性房地产	169,808,218.63	1.95%	136,731,907.68	1.87%	0.08%	
长期股权投资	126,716,386.69	1.46%	141,964,263.66	1.94%	-0.48%	
固定资产	113,471,464.54	1.30%	140,759,255.47	1.92%	-0.62%	
在建工程	258,857,333.04	2.97%	122,726,173.85	1.68%	1.29%	主要原因为酒店项目投入增加。
长期借款	699,000,000.00	8.03%	1,527,000,000.00	20.87%	-12.84%	主要原因为归还了长期借款。
其他应收款	17,951,290.02	0.21%	41,682,069.20	0.57%	-0.36%	主要原因为本报告期按公司会计政策计提的信用减值损失增加。
其他流动资产	1,462,521,738.31	16.79%	144,889,197.44	1.98%	14.81%	主要原因为报告期末国债逆回购投资相比上期期末增加。
无形资产	1,363,094.86	0.02%	7,154,523.84	0.10%	-0.08%	主要原因为本报告期发生土地使用权出租转入投资性房地产列报。

长期待摊费用	3,207,115.53	0.04%	4,935,635.37	0.07%	-0.03%	
递延所得税资产	270,583,424.50	3.11%	177,987,440.78	2.43%	0.68%	主要原因为报告期末可抵扣暂时性差异比期初增加。
交易性金融资产			140,000,000.00	1.91%	-1.91%	主要原因为购入的理财产品比期初减少。
其他非流动资产			2,700,000.00	0.04%	-0.04%	主要原因为本报告期其他非流动资产符合结转在建工程条件结转在建工程。
预收款项	2,183,030,888.50	25.07%	916,097,926.74	12.52%	12.55%	主要原因为预收房款增加。
应交税费	357,196,161.57	4.10%	189,334,178.44	2.59%	1.51%	主要原因为本期应交企业所得税等增加。
其他应付款	1,013,449,442.07	11.64%	642,491,778.29	8.78%	2.86%	主要原因为按土地增值税清算口径，预提土地增值税。
递延所得税负债	1,810,287.72	0.02%	4,201,949.46	0.06%	-0.04%	

2、以公允价值计量的资产和负债

□ 适用 √ 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

截至报告期末的主要资产被抵押事项详见第十二节财务报告中“十四、承诺及或有事项”。

五、投资状况分析

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,183,322,893.01	317,773,263.43	272.38%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

4、以公允价值计量的金融资产

□ 适用 √ 不适用

5、募集资金使用情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

□ 适用 √ 不适用

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
珠海市斗门区世荣实业有限公司	子公司	房地产开发	430,000,000.00	7,103,650,398.05	977,917,139.60	2,663,212,380.52	1,175,275,268.49	880,422,663.55

报告期内取得和处置子公司的情况

□ 适用 √ 不适用

主要控股参股公司情况说明

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）主营业务未来发展计划

2020年，受突发新冠肺炎疫情影响，国内外经济下行压力加大。2020年，是“十三五”规划的收官之年，也是实现“两个翻番”目标、全面建成小康社会的攻坚之年。疫情作为经济发展的偶发冲击事件，并不会从根本上改变经济发展趋势，在疫

情得到控制之后，经济预计会在一段时间内回到潜在产出水平附近。政府有关部门接连出台相关支持措施，同时，全球货币政策趋于宽松，经济稳中求进、稳中向好的基本方向没有发生变化。

房地产行业的发展与宏观经济密切相关。2019年中央政治局会议不断重申“房住不炒”的定位，明确“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，预计2020年房地产调控政策的主基调将保持不变，长效机制的快速落地将给予优质房企更为平稳健康的发展环境。

公司的主要项目位于珠海西区，珠海属于典型的库存规模小，需求旺盛的城市。2019年《粤港澳大湾区发展规划纲要》以及一批惠港、惠澳政策措施特别是便利港澳居民在大湾区内地城市购买房屋的政策的发布，预计在2020年及今后，为珠海经济及房地产市场带来新的活力和机遇。

目前珠海东部城区发展已基本饱和，随着珠海城市发展空间西拓的步伐逐渐深化，受政策提升的楼盘购买力及购买需求很可能随之西移，预计珠海西区的房地产市场在未来较长的一段时间内会处于一个繁荣发展期。

2020年，考虑到新冠肺炎疫情造成国内外经济下行，在长期来看虽不会从根本上改变经济发展趋势，但短期经济下行已成定局，公司房地产销售及回款将在未来一段时间内受到较大影响，公司将适时调整发展战略和营销策略，继续加快现有项目的开发，加速利润释放，2020年重点做好以下工作：

土地储备方面：

面对经济下行的压力，不明朗的房地产行业形势及调控大背景，公司将持续关注行业动向，抓住机遇，适时调整拿地策略，确保公司可持续、健康发展。

项目开发方面：

计划择机启动世荣峰景广场住宅部分（计容面积约为6万平方米）及其他未开发地块；

继续推进翠湖苑二期（南区）、世荣峰景广场（一期）、世荣尚观花园项目的建设，预计翠湖苑二期（南区）将于2020年年中竣工交楼；世荣峰景广场（一期）、世荣尚观花园的建设期将延续至2021年。

项目销售方面：

公司将继续推进翠湖苑二期、世荣尚观花园等现有项目的销售。

融资安排方面：

公司将继续以银行贷款融资为主，积极拓展多种融资渠道，提高融资效率，降低融资成本，保障公司资金需求。2020年，公司将配合项目开发的进度，适度合理融资，一方面支持推动项目开发，保证日常经营的资金流动性，另一方面保证融资规模的合理性，保障业务发展的同时节约财务成本，优化财务指标。

（二）继续推进大健康产业并积极关注新基建产业和环保产业发展机遇

1、大健康产业

从大健康产业政策面来看，国家政策对大健康产业的支持力度不断加强，各类政策支持为大健康的持续快速发展提供了充足动能。

2019年7月15日，国务院印发了《关于实施健康中国行动的意见》和《健康中国行动组织实施和考核方案》，健康中国行动推进委员印发《健康中国行动（2019-2030年）》。这三个文件被统称为健康中国行动有关文件，可以看作是健康中国战略和《“健康中国2030”规划纲要》的施工图和路线图。

2019年9月29日，国家发改委、国家卫生健康委等21部门联合印发《促进健康产业高质量发展行动纲要（2019-2022年）》，《纲要》提出，到2022年形成若干有较强影响力的健康产业集群，将围绕重点领域和关键环节实施10项重大工程。

2019年12月28日，十三届全国人大常委会第十五次会议表决通过了《基本医疗卫生与健康促进法》。这是我国卫生健康领域首部基础性、综合性的法律，将统领现行十余部专门法律，并引领未来相关立法。

2020年3月13日，国家卫生健康委办公厅发布了《新冠肺炎出院患者健康管理方案（试行）》，进一步规范和加强新冠肺炎患者出院后的隔离管理、复诊复检、健康监测、康复医疗等工作，实现全流程管理，促进出院患者全面康复。

为此，我司将继续调整公司组织架构，搭建大健康产业运营平台，在前期战略规划的基础上持续推进大健康产业，寻找合适项目开展运营。

2、新基建产业和环保产业

（1）新基建产业：“新基建”全称为新型基础设施建设，主要包括5G基站建设、特高压、城际高速铁路和城市轨道交通、新能源汽车充电桩、大数据中心、人工智能、工业互联网等七大领域。2018年12月，中央经济工作会议把“5G、人工智能、

工业互联网、物联网”等定义为“新型基础设施”，并将其列为2019年重点工作任务之一。2019年10月20日，国家发改委在第六届世界互联网大会上发布了《国家数字经济创新发展试验区实施方案》。《实施方案》指出：针对部分传统产业和农村地区网络化程度低、数据中心等设施资源共享程度低等问题，系统性布局宽带、移动互联网、数据中心以及电子证照、电子档案等平台设施建设，打造服务人民群众的普惠泛在数字经济新型基础设施。2020年3月4日，中共中央政治局常务委员会召开会议，要求“把复工复产与扩大内需结合起来，加大公共卫生服务、应急物资保障领域投入，加快5G网络、数据中心等新型基础设施建设进度。”在政策的不断加码下，新基建相关产业发展迅猛，且前景广阔。

（2）环保产业：“十三五”以来，党中央国务院把生态文明建设作为统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局的重要内容；十九大报告全面阐述了加快生态文明体制改革、推进绿色发展、建设美丽中国的战略部署，为未来中国推进生态文明建设和绿色发展指明了路线图。2020年，环保行业顶层设计持续加码，行业需求进一步加强。中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于构建现代环境治理体系的指导意见》从多方面对未来几年环保行业规范化发展提出了要求，并且指出到2025 年，我国要建立健全环境治理的领导责任体系、企业责任体系、全民行动体系、监管体系、市场体系、信用体系、法律法规政策体系。

我司将密切关注新基建和环保产业各类细分领域，探索多元化布局之路。

十、接待调研、沟通、采访等活动

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

□ 适用 √ 不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1、2019年度利润分配预案为：2019年度拟不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。

2、2018年度利润分配预案为：以2018年12月31日公司总股本809,095,632股为基数，向全体股东每10股派送现金股利5.0元（含税），不送红股，不以资本公积转增股本。

3、2017年度利润分配预案为：以2017年12月31日公司总股本809,095,632股为基数，向全体股东每10股派送现金股利7.2元（含税），不送红股，不以资本公积转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2019 年	0.00	882,223,428.71	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2018 年	404,547,816.00	796,206,007.14	50.81%	0.00	0.00%	404,547,816.00	50.81%
2017 年	582,548,855.04	912,981,608.71	63.81%	0.00	0.00%	582,548,855.04	63.81%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

√ 适用 □ 不适用

报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
鉴于目前公司处于继续推进大健康产业及积极探索多元化布局之路的重要发展时期，考虑到 2020 年初新冠肺炎疫情造成国内外经济下行，可能在未来一段时间内对公司销售及回款产生较大影响，为确保公司日常经营及未来经营业务拓展的资金需求，提高公司财务的稳健性，实现公司持续、稳定、健康发展，更好地维护全体股东的长远利益，公司董事会提议2019年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。	公司 2019 年度未分配利润累积滚存至下一年度，以满足公司日常经营及业务拓展的资金需求。

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

□ 适用 √ 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺	公司控股股东/实际控制人及全体董监高	其他承诺	截至本承诺函出具日，公司及其控制的其他房地产企业不存在未披露的土地闲置等违法违规行为。如因公司及其控制的其他房地产企业存在当前应披露而未披露的土地闲置等违法违规行为给公司和投资者造成损失的，承诺人将依法承担相应赔偿责任。	2015 年 09 月 06 日	长期	正常履行中
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	本公司	分红承诺	2018 年至 2020 年在满足相关分红条件的前提下，公司每年以现金方式	2018 年 04 月 20 日	至 2020 年 12 月 31 日	正常履行中

			分配的利润不少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%。			
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

□ 适用 √ 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

1、财务报表列报项目变更说明

财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）和《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》（财会〔2019〕16号），对一般企业财务报表格式进行了修订，拆分部分资产负债表项目和调整部分利润表项目等。本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

列报项目	列报变更前金额	影响金额	列报变更后金额	备注

应收票据	---	---	---	
应收账款	---	10,820,374.31	10,820,374.31	
应收票据及应收账款	10,820,374.31	-10,820,374.31	---	
应付票据	---	---	---	
应付账款	---	622,049,164.47	622,049,164.47	
应付票据及应付账款	622,049,164.47	-622,049,164.47	---	

2、会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
执行《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（2017 年修订）（以下简称“新金融工具准则”）	由本公司第六届董事会第二十三次会议和第六届监事会第十四次会议于2019年3月8日审议通过。	
执行经修订的《企业会计准则第7号—非货币性资产交易》和《企业会计准则第12号—债务重组》	由本公司第七届董事会第十三次会议和第七届监事会第十次会议于2020年4月27日审议通过。	

会计政策变更说明：

本公司自2019年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》和《企业会计准则第24号—套期会计》、《企业会计准则第37号—金融工具列报》（以上四项统称<新金融工具准则>），变更后的会计政策详见第十二节附注五。

本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号—债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理，并根据准则的规定对于2019年1月1日至准则实施日之间发生的非货币性资产交换和债务重组进行调整。本公司首次执行该准则对财务报表无影响。

（1）执行新金融工具准则对本公司的影响

于2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司未调整可比期间信息。金融工具原账面价值和新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入2019年1月1日留存收益或其他综合收益。

执行新金融工具准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

项目	2018年12月31日	累积影响金额			2019年1月1日
		分类和计量影响（注1）	金融资产减值影响	小计	
交易性金融资产		140,000,000.00		140,000,000.00	140,000,000.00
一年内到期的非流动资产		9,999,999.77		9,999,999.77	9,999,999.77
其他流动资产	140,000,000.00	-140,000,000.00		-140,000,000.00	
可供出售金融资产	5,200,000.00	-5,200,000.00		-5,200,000.00	
持有至到期投资	9,999,999.77	-9,999,999.77		-9,999,999.77	
其他非流动金融资产		5,200,000.00		5,200,000.00	5,200,000.00
资产合计	7,316,030,589.91				7,316,030,589.91
负债合计	4,630,730,831.79				4,630,730,831.79
所有者权益合计	2,685,299,758.12				2,685,299,758.12

注：上表仅呈列受影响的财务报表项目，不受影响的财务报表项目不包括在内，因此所披露的小计和合计无法根据上表中呈列的数字重新计算得出。

注1：于2019年1月1日，账面价值140,000,000.00元的银行理财产品以前年度分类为其他流动资产，因此该部分金额从其他流动资产重分类至交易性金融资产。

于2019年1月1日，账面价值9,999,999.77元的以前年度被分类为持有至到期投资的债券的合同条款规定其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，且本公司管理该金额资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，因此该部分金额从持有至到期投资重分类至一年内到期的其他非流动资产。

于2019年1月1日，账面价值5,200,000.00元的以前年度被分类为可供出售金融资产的权益工具投资，本公司取得的该权益工具投资不存在活跃市场，且本公司持有该权益工具投资的目的是非交易性的，因此该部分金额从可供出售金融资产重分类至其他非流动金融资产。

3、会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	70
境内会计师事务所审计服务的连续年限	11 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	余东红、张静峰
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1 年

当期是否改聘会计师事务所

□ 是 √ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

□ 适用 √ 不适用

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

十一、破产重整相关事项

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

□ 适用 √ 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

□ 适用 √ 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
珠海市兆丰混凝土有限公司	为本公司第二大股东控制	购买商品	购买商品	市场议价	市场议价	11,654.34	100.00%	12,000	否	转账结算	11654.34	2019 年 04 月 20 日	巨潮资讯网公司 2019-016 号公告
合计				--	--	11,654.34	--	12,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交				不适用									

易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）	
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不适用

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

（1）担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
珠海市斗门区世荣实业有限公司	2019 年 04 月 20 日	257,000	2017 年 05 月 31 日	41,950	连带责任保证	自每期债务履行期限届满之日(或债权人垫付款项之日)起，计至全部主合同项下最后到期的主债务的债务履行期限届满之日(或债权人垫付款项之日)后两年止。	否	否
珠海市斗门区世荣实业有限公司	2019 年 04 月 20 日	257,000	2017 年 06 月 25 日	35,000	连带责任保证	自担保书生效之日起至借款、垫款或其他债务履行期届满之日起另加两年。	是	否
珠海市斗门区世荣实业有限公司	2019 年 04 月 20 日	257,000	2018 年 12 月 03 日	50,000	连带责任保证	主债权的清偿期届满之日起两年。如主债权为分期清偿，则保证期间	否	否

						为自本合同生效之日起至最后一期债务履行期届满之日后两年。		
珠海粤盛投资管理有限公司	2019 年 04 月 20 日	6,500	2017 年 01 月 12 日	6,500	连带责任保证	自担保书生效之日起至借款、垫款或其他债务履行期届满之日起另加两年。	是	否
珠海市世荣酒店管理有限公司	2019 年 04 月 20 日	100,000						
珠海市年顺建筑有限公司	2019 年 04 月 20 日	20,000						
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	2019 年 04 月 20 日	6,000						
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			389,500	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）			133,450	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			389,500	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）			57,950	
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
珠海粤盛投资管理有限公司	2019 年 04 月 20 日	6,500	2017 年 01 月 12 日	6,500	抵押	自担保书生效之日起至借款、垫款或其他债务履行期届满之日起另加两年。	是	否
珠海市斗门区世荣实业有限公司	2019 年 04 月 20 日	410,000	2018 年 12 月 26 日	49,900	抵押	自 2018 年 12 月 26 日起至 2023 年 11 月 25 日止，与债务人办理约定的各类业务所形成	是	否

						的债权。		
珠海市斗门区世荣实业有限公司	2019 年 04 月 20 日	410,000	2018 年 12 月 26 日	39,500	抵押	自 2018 年 12 月 26 日起至 2023 年 11 月 25 日止，与债务人办理约定的各类业务所形成的债权。	否	否
珠海市斗门区世荣实业有限公司	2019 年 04 月 20 日	410,000	2018 年 12 月 26 日	30,000	抵押	自 2018 年 12 月 26 日起至 2023 年 11 月 25 日止，与债务人办理约定的各类业务所形成的债权。	否	否
珠海市世荣酒店管理有限公司	2019 年 04 月 20 日	50,000						
珠海市年顺建筑有限公司	2019 年 04 月 20 日	20,000						
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	2019 年 04 月 20 日	6,000						
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			492,500	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）			125,900	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			492,500	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）			45,500	
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）			882,000	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）			259,350	
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）			882,000	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）			103,450	
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例							32.63%	
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）							0	
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）							103,450	
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）							0	
上述三项担保金额合计（D+E+F）							103,450	

对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	不适用
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	不适用

注：上表中“实际担保金额”等于“担保实际发生额”。

采用复合方式担保的具体情况说明

（2）违规对外担保情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	45,000	0	0
其他类	自有资金	1,000	0	0
合计		46,000	0	0

注：上表中“其他类”指“持有至到期投资”。

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

□ 适用 √ 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

□ 适用 √ 不适用

（2）委托贷款情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

公司作为责任型企业，把为股东创造价值、让员工富有成就、诚信经营、为客户提供优质产品，做有良知的、富有社会责任感的企业作为愿景与使命，合法合规经营，努力创造优良的业绩回报股东。长期以来，公司诚信守约，构建和谐的客户关系，致力于向市场提供优质产品，得到客户和社会高度认可。

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

2019年度，为切实履行社会责任，公司向珠海市体育总会、斗门区足球协会及珠海市全面健身推广协会共捐赠62万元，用于支持推广普及大众体育健身、足球体育健身运动；向广东省红十字会捐赠100万元，用于博爱送温暖项目。

公司严格遵守《劳动法》、《劳动合同法》，为员工提供良好的工作、生活和学习环境，在为员工改善福利待遇的同时，帮助员工提升职业技能、拓展职业发展空间。2019年，公司开展各类培训，参加培训的人员覆盖公司所有员工。

2、履行精准扶贫社会责任情况

（1）精准扶贫规划

（2）年度精准扶贫概要

报告期内，公司在做好生产经营的同时，响应政府党建共建精准扶贫号召，积极参与精准扶贫活动，帮助社会上的困难群体。

报告期内公司扶贫情况如下：公司向云南省红河州绿春县戈奎乡俄普村小学捐赠价值20万的桌椅板凳、校服、学习用品等物品，用于改善村小学的办学条件，资助贫困的学龄儿童；向云南省红河州绿春县戈奎乡俄普村小学捐赠12万元，用于购买冬装及办公电脑；向云南省福贡县捐赠10万元，用于基层卫生院购买医用救护车；向茂名市茂南区上垌村捐赠10万元，用于慰问贫困家庭学生和购买学习用品。

（3）精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
其中： 1.资金	万元	32
2.物资折款	万元	20
二、分项投入	——	——
1.产业发展脱贫	——	——
2.转移就业脱贫	——	——
3.易地搬迁脱贫	——	——
4.教育扶贫	——	——
其中： 4.1 资助贫困学生投入金额	万元	42
5.健康扶贫	——	——
其中： 5.1 贫困地区医疗卫生资源投入	万元	10

金额		
6.生态保护扶贫	——	——
7.兜底保障	——	——
8.社会扶贫	——	——
9.其他项目	——	——
三、所获奖项（内容、级别）	——	——

（4）后续精准扶贫计划

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

经公司核查，公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

公司及子公司在日常生产经营中认真执行《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国固体废物污染防治法》等环保方面的法律法规，报告期内未出现因违法违规而受到处罚的情况。

十九、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

1、公司第七届董事会第四次会议审议通过了《关于变更总裁暨变更法定代表人的议案》,内容详见2019年7月25日披露于《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）的公司2019-024号公告。根据《公司章程》的规定，总裁为公司的法定代表人，因此，公司法定代表人变更为梁晓进先生。公司于2019年8月27日完成了法定代表人变更登记手续，并取得了由珠海市市场监督管理局换发的《营业执照》。

2、公司第七届董事会第十一次会议审议通过了《关于聘任总裁暨变更法定代表人的议案》,内容详见2020年3月31日披露于《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）的公司2020-003号公告。根据《公司章程》的规定，总裁为公司的法定代表人，因此，公司法定代表人变更为陈银栋先生。公司于2020年4月2日完成了法定代表人变更登记手续，并取得了由珠海市市场监督管理局换发的《营业执照》。

3、公司第六届董事会第二十一次会议审议通过了《关于与亚洲仿真控制系统工程（珠海）有限公司终止项目合作的议案》，同意公司与亚洲仿真控制系统工程（珠海）有限公司终止项目合作，详情请见公司于2018年11月28日在《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）披露的2018-034号临时公告。由于公司与亚洲仿真控制系统工程（珠海）有限公司终止项目合作，亚洲仿真控制系统工程（珠海）有限公司应退回公司款项6,500万元（原为项目合作款），截至本报告期末，公司已对该笔款项全额计提了信用损失。目前，公司正在积极推进终止合作的相关事宜。

二十、公司子公司重大事项

□ 适用 √ 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（＋，－）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	122,250,000	15.11%				40,750,000	40,750,000	163,000,000	20.15%
3、其他内资持股	122,250,000	15.11%				40,750,000	40,750,000	163,000,000	20.15%
境内自然人持股	122,250,000	15.11%				40,750,000	40,750,000	163,000,000	20.15%
二、无限售条件股份	686,845,632	84.89%				-40,750,000	-40,750,000	646,095,632	79.85%
1、人民币普通股	686,845,632	84.89%				-40,750,000	-40,750,000	646,095,632	79.85%
三、股份总数	809,095,632	100.00%						809,095,632	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

公司原董事长梁家荣先生于2019年12月13日向公司董事会提交书面辞职报告，申请辞去董事、董事长等相关职务，辞职后不在公司担任任何职务。梁家荣先生的辞职自其辞职报告送达董事会之日起生效。梁家荣先生持有公司股份163,000,000股，占公司股份总数的20.15%，根据相关规定，自梁家荣先生离职后半年内，不得转让其所持本公司股份。截至本报告期末，梁家荣先生持有的本公司股份163,000,000股全部处于锁定状态。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

□ 适用 √ 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

□ 适用 √ 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	25,988	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	26,167	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0

持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
梁社增	境内自然人	53.57%	433,440,000	0		433,440,000	质押	99,000,000
梁家荣	境内自然人	20.15%	163,000,000	0	163,000,000	0		
罗建华	境内自然人	0.62%	5,023,016	4,531,816		5,023,016		
中国工商银行－	其他	0.39%	3,148,600	1,021,400		3,148,600		

富国中证红利指数增强型证券投资基金								
香港中央结算有限公司	境外法人	0.37%	3,014,855	2,532,873		3,014,855		
日喀则市世荣投资管理有限公司	境内非国有法人	0.37%	3,000,000	0		3,000,000		
谢家芳	境内自然人	0.36%	2,900,000	2,900,000		2,900,000		
刘少明	境内自然人	0.34%	2,720,000	2,720,000		2,720,000		
中国银行股份有限公司－华宝标普中国 A 股红利机会指数证券投资基金（LOF）	其他	0.31%	2,515,759	966,836		2,515,759		
朱晓霞	境内自然人	0.31%	2,510,000	2,510,000		2,510,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	梁家荣系梁社增之子，梁社增为日喀则市世荣投资管理有限公司之控股股东，三者系一致行动人。							

前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
梁社增	433,440,000	人民币普通股	433,440,000
罗建华	5,023,016	人民币普通股	5,023,016
中国工商银行－富国中证红利指数增强型证券投资基金	3,148,600	人民币普通股	3,148,600
香港中央结算有限公司	3,014,855	人民币普通股	3,014,855
日喀则市世荣投资管理有限公司	3,000,000	人民币普通股	3,000,000
谢家芳	2,900,000	人民币普通股	2,900,000
刘少明	2,720,000	人民币普通股	2,720,000
中国银行股份有限公司－华宝标普中国 A 股红利机会指数证券投资基金（LOF）	2,515,759	人民币普通股	2,515,759
朱晓霞	2,510,000	人民币普通股	2,510,000
中国建设银行股份有限公司－大成中证红利指数证券投资基金	2,158,800	人民币普通股	2,158,800
前 10 名无限售流通股股东之间，以	梁家荣系梁社增之子，梁社增为日喀则市世荣投资管理有限公司之控股股东，三者系		

及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	一致行动人。梁社增、梁家荣和日喀则市世荣投资管理有限公司与其他股东之间不存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	公司股东罗建华普通证券账户持有公司股份 552,200 股，通过客户信用交易担保账户持有公司股份 4,470,816 股，合计持有公司股份 5,023,016 股； 公司股东谢家芳通过客户信用交易担保账户持有公司股份 2,900,000 股； 公司股东刘少明普通证券账户持有公司股份 400,000 股，通过客户信用交易担保账户持有公司股份 2,320,000 股，合计持有公司股份 2,720,000 股； 公司股东朱晓霞通过客户信用交易担保账户持有公司股份 2,510,000 股。

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

□ 是 √ 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：自然人

控股股东姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
梁社增	中国	否
主要职业及职务	无	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内，未控股或参股其他境内外上市公司。	

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

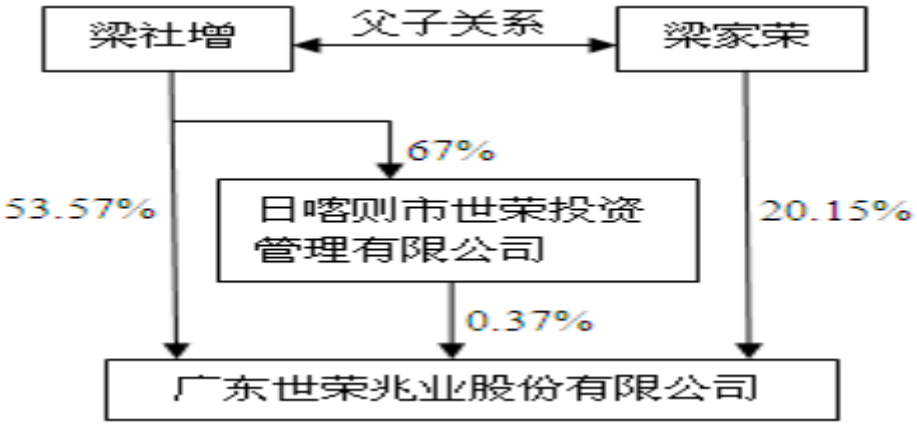
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
梁社增	本人	中国	否
主要职业及职务	无		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	过去 10 年内未控股其他境内外上市公司。		

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□ 适用 √ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

□ 适用 √ 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

□ 适用 √ 不适用

第七节 优先股相关情况

□ 适用 √ 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

□ 适用 √ 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
周泽鑫	董事长	现任	男	37	2019 年 12 月 30 日	2022 年 03 月 26 日					
周泽鑫	副董事长	离任	男	37	2019 年 11 月 27 日	2019 年 12 月 30 日					
陈银栋	董事、总裁	现任	男	61	2020 年 03 月 30 日	2022 年 03 月 26 日					
陈银栋	副总裁	离任	男	61	2019 年 07 月 24 日	2020 年 03 月 30 日					
冯荣超	董事、副总裁	现任	男	55	2020 年 04 月 27 日	2022 年 03 月 26 日					
龙隆	董事	现任	男	65	2008 年 12 月 26 日	2022 年 03 月 26 日					
刘阿苹	独立董事	现任	女	57	2018 年 07 月 12 日	2022 年 03 月 26 日					
薛自强	独立董事	现任	男	54	2019 年 03 月 26 日	2022 年 03 月 26 日					
王晓华	独立董事	现任	男	59	2019 年 03 月 26 日	2022 年 03 月 26 日					
梁家荣	董事长	离任	男	58	2008 年 10 月 13 日	2019 年 12 月 13 日	163,000,000	0	0	0	163,000,000
梁玮浩	副董事	离任	男	30	2016 年	2019 年					

	长、总裁				03 月 18 日	07 月 23 日					
余劲	董事、副总裁、财务总监、董事会秘书	离任	男	50	2015 年 12 月 15 日	2019 年 09 月 17 日					
梁晓进	董事、总裁	离任	男	60	2019 年 07 月 24 日	2020 年 03 月 20 日					
景旭	独立董事	离任	男	50	2013 年 01 月 23 日	2019 年 03 月 26 日					
张曜晖	独立董事	离任	男	49	2013 年 01 月 23 日	2019 年 03 月 26 日					
梁伟	监事会主席	现任	男	38	2019 年 11 月 27 日	2022 年 03 月 26 日					
张伟光	监事	现任	男	61	2017 年 03 月 15 日	2022 年 03 月 26 日					
曹勇	监事	现任	男	41	2019 年 03 月 26 日	2022 年 03 月 26 日					
周号心	监事会主席	离任	男	64	2016 年 03 月 18 日	2019 年 08 月 09 日					
李礼	监事	离任	女	38	2016 年 03 月 18 日	2019 年 03 月 26 日					
严文俊	副总裁、董事会秘书	现任	男	30	2019 年 07 月 24 日	2022 年 03 月 26 日					
汪礼宏	财务总监	现任	男	50	2019 年 11 月 11 日	2022 年 03 月 26 日					
合计	--	--	--	--	--	--	163,000,000	0	0		163,000,000

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
周泽鑫	监事、监事会主席	任免	2019 年 08 月 09 日	2019 年第二次临时股东大会选举、第七届监事会第五次会议选举
周泽鑫	监事、监事会主席	离任	2019 年 11 月 27 日	主动离职
周泽鑫	董事、副董事长	任免	2019 年 11 月 27 日	2019 年第三次临时股东大会选举、第七届董事会第九次会议选举
周泽鑫	副董事长	离任	2019 年 12 月 30 日	工作原因
周泽鑫	董事长	任免	2019 年 12 月 30 日	第七届董事会第十次会议选举
梁晓进	董事	任免	2019 年 08 月 09 日	2019 年第二次临时股东大会选举
梁晓进	总裁	任免	2019 年 07 月 24 日	第七届董事会第四次会议选举
梁晓进	董事	离任	2020 年 03 月 20 日	主动离职
梁晓进	总裁	解聘	2020 年 03 月 20 日	主动辞职
薛自强	独立董事	任免	2019 年 03 月 26 日	2019 年第一次临时股东大会选举
王晓华	独立董事	任免	2019 年 03 月 26 日	2019 年第一次临时股东大会选举
梁伟	监事、监事会主席	任免	2019 年 11 月 27 日	2019 年第三次临时股东大会选举、第七届监事会第九次会议选举
曹勇	监事	任免	2019 年 03 月 26 日	2019 年第一次职工代表大会选举
陈银栋	副总裁	任免	2019 年 07 月 24 日	第七届董事会第四次会议选举
陈银栋	副总裁	解聘	2020 年 03 月 30 日	工作变动
陈银栋	董事	任免	2020 年 04 月 27 日	2020 年第一次临时股东大会选举
陈银栋	总裁	任免	2020 年 03 月 30 日	第七届董事会第十一次会议选举
严文俊	副总裁、董事会	任免	2019 年 07 月 24	第七届董事会第四次会议选举

	秘书		日	
汪礼宏	财务总监	任免	2019 年 11 月 11 日	第七届董事会第八次会议选举
梁家荣	董事、董事长	离任	2019 年 12 月 13 日	主动离职
梁玮浩	董事、副董事长	离任	2019 年 07 月 23 日	主动离职
梁玮浩	总裁	解聘	2020 年 07 月 23 日	主动辞职
景旭	独立董事	任期满离任	2019 年 03 月 26 日	任期满离任
张曜晖	独立董事	任期满离任	2019 年 03 月 26 日	任期满离任
周号心	监事、监事会主席	离任	2019 年 08 月 09 日	主动离职
李礼	监事	任期满离任	2019 年 03 月 26 日	任期满离任
余劲	董事会秘书	解聘	2019 年 07 月 23 日	主动辞职
余劲	董事	离任	2019 年 09 月 17 日	主动离职
余劲	副总裁、财务总监	解聘	2019 年 09 月 17 日	主动辞职
冯荣超	董事、副总裁	任免	2020 年 04 月 27 日	2020 年第一次临时股东大会选举、第七届董事会第十三次会议选举

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

董事：

董事长周泽鑫

2010年9月-2012年2月，在广东世荣兆业股份有限公司工作，任董事长秘书；2012年5月-2018年12月，在珠海市兆丰混凝土有限公司工作，任总经理；2019年1月至2019年11月担任本公司全资子公司珠海世荣兆业投资管理有限公司副总经理；2019年2月至2019年9月担任本公司全资子公司世荣兆业（广州）投资有限公司执行董事兼经理；2019年8月至2019年11月，任本公司监事会主席；2019年11月起任本公司董事；2019年11月至2019年12月任本公司副董事长；2019年12月起任本公司董事长。

董事陈银栋

男，1959年10月出生，本科学历，施工管理高级工程师。2006年3月至2007年10月担任广州市东涌建筑工程有限公司副总经理；2007年10月至2018年6月担任广州敏捷房地产集团运营管理中心常务副总经理；2019年3月至2019年6月担任本公司全资子公司世荣兆业（广州）投资有限公司副总经理；2019年7月至2020年3月担任本公司副总裁；2020年3月起担任本公司总裁；2020年4月起担任本公司董事。

董事冯荣超

男，1965年1月出生。1991年1月-1996年6月在珠海市白藤湖建材有限公司担任经理职务；1996年7月-1999年6月在珠海市白藤湖园林装修有限公司担任经理职务；1999年7月-2012年4月在珠海市白藤湖旅游城集团有限公司担任助理总经理职务；2012年5月至今，担任本公司总裁助理职务；2013年11月-2016年3月担任本公司监事。2020年4月起担任本公司董事、副总裁。

董事龙隆

男，1955年11月出生，本科学历。1980年毕业于西南交通大学机械工程系。1990年起，历任综合开发研究院（中国•深圳）对外开发研究所副所长、周边地区研究所所长、产业经济研究中心主任、研究员，现任综合开发研究院理事、新能源研究中心主任，资深研究员；2011年1月起担任深圳市决策咨询委员会委员；2011年4月起至2016年12月担任中国南玻集团股份有限公司监事会主席；2014年3月起担任深圳劲嘉彩印集团股份有限公司董事；2008年12月起，任本公司董事。

独立董事刘阿苹

女，1963年3月出生，本科学历，具有中国注册会计师职业资格。1985年8月至1991年4月，任贵州省经济管理干部学院（现贵州大学）教师；1991年5月至1992年11月，任珠海珠江食品有限公司财务主管；1992年12月至2005年2月，历任广东恒信德律会计师事务所有限公司（原珠海会计师事务所）审计助理、审计项目经理、部门副经理；2005年3月至今，历任珠海市注册会计师协会常务理事、副秘书长；2013年6月至今，任珠海市环境宜居委员会委员；2015年6月至今，任广东省注册会计师协会理事；2015年12月至今，任珠海市评估协会理事；现任珠海康晋电气股份有限公司、珠海太川云社区技术股份有限公司、广东钜鑫新材料科技股份有限公司独立董事。2018年7月起，任本公司独立董事。

独立董事薛自强

男，1966年2月出生，博士。1995年7月至2002年5月，任职于广发证券公司；2002年5月至2004年5月，任健桥证券有限责任公司投资银行部副总经理；2004年5月至2005年5月，任华林证券有限责任公司投资银行部副总经理；2005年5月至2006年5月，任万联证券有限公司投资银行部副总经理；2006年8月至2014年10月任广州证券有限责任公司投资银行部副总经理；2015年4月至2019年4月任广东天泰至远股权投资基金管理有限公司执行董事、总裁；2017年7月至2019年6月任深圳前海海润国际并购基金管理有限公司副总裁；2015年9月至今任广东一力集团制药股份有限公司独立董事；2019年9月至今任佛山市城市更新基金管理公司总经理；2019年9月至今任深圳价值在线信息科技股份公司联合创始人；2019年3月起，任本公司独立董事。

独立董事王晓华

男，1961年4月出生，法律硕士，律师。曾任广州市律师协会副会长、执行会长，中华全国律师协会理事，广东省律师协会副总监事；1993年1月至2012年11月任广东广信律师事务所合伙人、主任；2012年11月起任职于广东广信君达律师事务所，现任广东广信君达律师事务所合伙人会议主席；曾在广州珠江钢琴股份有限公司及广州酒家集团股份有限公司担任独立董事，现任珠海格力电器股份有限公司独立董事、广东广新信息产业股份有限公司独立董事、广州南沙围垦开发公司外部董事、箭牌家居集团股份有限公司独立董事；2019年3月起，任本公司独立董事。

监事：

监事会主席梁伟

2004年7月至2007年8月在广东发展银行广州分行任职；2007年10月至2019年10月入职中信银行广州分行，先后在广州中国大酒店支行、广州分行公司银行部、广州分行机构客户部、广州黄埔支行（行长助理）、茂名分行（公司银行部总经理）、阳江分行（公司银行部总经理）工作。2019年11月起任本公司监事、监事会主席。

监事张伟光

男，1959年9月出生，本科学历。1975年8月-1995年3月，在珠海农行香洲区支行任副行长；1995年3月-2000年2月，在安居（澳门）投资有限公司任副经理；2000年3月-2010年7月，在农银财务（澳门）投资有限公司任董事、副总经理；2010年7月-2013年7月，在安居（澳门）投资有限公司任副总经理；2014年3月起，任本公司董事长办公室主管；2017年3月起，任本公司监事。

监事曹勇

男，1979年2月出生，本科学历。2004年7月至2007年3月，在苏州松凌饭店，担任人事专员；2007年03月至2011年11月，在雨润集团黄山高尔夫国际商务推广有限公司，担任人事主管、办公室主任；2011年12月起任职于本公司，历任总裁秘书、人事部经理，现任本公司监事、行政部经理。

高级管理人员：

总裁陈银栋

主要工作经历详见上述董事部分。

副总裁冯荣超

主要工作经历详见上述董事部分。

副总裁、董事会秘书严文俊

男，1990年7月出生，澳大利亚悉尼麦考瑞大学应用金融学士。2013年6月-2014年8月，在东莞市越丰贸易有限公司工作，任销售部经理；2014年9月-2016年6月，在香港奥迪听力有限公司工作，任市场部主任；2016年7月-2016年10月，在珠海市证联支付有限责任公司工作，任机构合作部经理；自2016年10月起，任职于世荣兆业，历任世荣兆业副董事长助理、董事长办公室副主任；自2019年7月起，任本公司副总裁、董事会秘书。

财务总监汪礼宏

2005年12月-2006年12月就职于珠海天宏税务师事务所，任项目经理。2006年12月-2013年11月就职于大华会计师事务所珠海分所，先后任审计助理、项目经理、部门经理助理、部门副经理、部门经理等职务。2013年11月至今就职于本公司，先后任财务管理中心副主任会计师、财务二部经理、本公司子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司财务部经理、本公司财务经理。2019年9月至2019年11月代行本公司财务总监职责。2019年11月起任本公司财务总监。

在股东单位任职情况

□ 适用 √ 不适用

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
龙隆	综合开发研究院（中国 o 深圳）	理事、新能源研究中心主任，资深研究员	2011 年 01 月		是
龙隆	深圳市决策咨询委员会	委员	2011 年 01 月		否
龙隆	深圳劲嘉彩印集团股份有限公司	董事	2014 年 03 月		是
刘阿苹	珠海市注册会计师协会	常务理事、副秘书长	2005 年 03 月		是
刘阿苹	广东省注册会计师协会	理事	2015 年 06 月		否
刘阿苹	广东省注册会计师协会注册管理委员会	委员	2012 年 10 月		否
刘阿苹	珠海市环境宜居委员会	委员	2013 年 06 月		否
刘阿苹	珠海市评估协会	理事	2015 年 12 月		否
刘阿苹	珠海康晋电气股份有限公司	独立董事	2017 年 03 月		是
刘阿苹	珠海太川云社区技术股份有限公司	独立董事	2017 年 09 月		是
刘阿苹	广东钜鑫新材料科技股份有限公司	独立董事	2017 年 10 月		是
薛自强	广东天泰至远股权投资基金管理有限公司	执行董事、总裁	2015 年 04 月	2019 年 04 月	是
薛自强	深圳前海海润国际并购基金管理有限公	副总裁	2017 年 07 月	2019 年 06 月	是

	司				
薛自强	广东一力集团制药股份有限公司	独立董事	2015 年 09 月		是
薛自强	佛山市城市更新基金管理公司	总经理	2019 年 09 月		是
薛自强	深圳价值在线信息科技股份公司	联合创始人	2019 年 09 月		是
王晓华	广东广信君达律师事务所	合伙人会议主席	2012 年 11 月		是
王晓华	广东广新信息产业股份有限公司	独立董事	2014 年 07 月		是
王晓华	广州南沙围垦开发有限公司	外部董事	2015 年 10 月		是
王晓华	珠海格力电器股份有限公司	独立董事	2019 年 01 月		是
王晓华	箭牌家居集团股份有限公司	独立董事	2019 年 12 月		是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

决策程序和确定依据：根据《公司章程》和《薪酬与考核委员会工作细则》的规定，公司董事、监事的报酬由公司股东大会审议批准，高级管理人员的报酬由公司董事会审议批准。 董事会薪酬与考核委员会负责制定公司董事及高级管理人员的考核标准并进行考核，对董事会负责。在公司担任行政职务的董事、监事、高级管理人员按照其职务，根据公司现行的工资制度领取薪酬。

实际支付情况：公司董事、监事、高级管理人员的报酬已根据上述标准按月度或季度发放完成。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
周泽鑫	董事/董事长	男	37	现任	51.28	否
陈银栋	董事/总裁	男	61	现任	62.63	否
冯荣超	董事/副总裁	男	55	现任	0	否
龙隆	董事	男	65	现任	12	否
刘阿苹	独立董事	女	57	现任	12	否
薛自强	独立董事	男	54	现任	9	否
王晓华	独立董事	男	59	现任	9	否
梁伟	监事/监事会主席	男	38	现任	7.2	否
张伟光	监事	男	61	现任	31.31	否
曹勇	监事	男	41	现任	39.97	否
严文俊	副总裁/董事会秘书	男	30	现任	47.33	否

汪礼宏	财务总监	男	50	现任	40.7	否
梁家荣	董事长	男	58	离任	133.38	否
梁玮浩	副董事长/总裁	男	30	离任	75.73	否
梁晓进	董事/总裁	男	60	离任	78.09	否
余劲	董事/副总裁/财务总监/董秘	男	50	离任	81.5	否
景旭	独立董事	男	50	离任	3	否
张曜晖	独立董事	男	49	离任	3	否
周泽鑫	监事/监事会主席	男	37	离任	14.65	否
周号心	监事/监事会主席	男	64	离任	48.37	否
李礼	监事	女	38	离任	8.57	否
合计	--	--	--	--	768.71	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	20
主要子公司在职员工的数量（人）	909
在职员工的数量合计（人）	929
当期领取薪酬员工总人数（人）	929
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	72
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	679
销售人员	36
技术人员	103
财务人员	26
行政人员	85
合计	929
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上学历	5
本科学历	91

大专学历	159
中专学历	70
高中及以下	604
合计	929

2、薪酬政策

公司着力建立符合市场化、富有竞争力的薪酬福利体系，吸纳和保有优秀人才。

（1）薪酬原则

①保持与市场水平相一致。

②内部公平性和外部的竞争性。

③薪酬与服务时间长短、学历高低没有必然关系，但是和工作业绩、能力密切相关。

④薪酬属于个人隐私，任何职员不得公开或私下询问、议论其他员工的薪酬。

（2）薪酬构成

工资分为固定工资、浮动工资两个部分：

①固定工资：包含基本工资、工时工资与技能津贴

基本工资：根据不同的职级标准核定。

工时工资：根据基本工资与每月上月天数核定。

技能津贴：根据员工所在岗位的技术含量大小、劳动强度等因素核定。

②浮动工资：包含工龄工资、在岗津贴、绩效工资、销售佣金、年终奖金。

工龄工资：根据员工在司的服务年限核定。

在岗津贴：根据当月实际到岗率核定。

业绩奖金：适用于销售业务人员，根根据月度销售业绩核算。

年终奖金：根据公司年度效益与员工年度工作绩效核定。

（3）薪酬调整

①年度调整

公司结合市场薪酬水平进行年度薪酬调整。具体调薪方案将根据公司的业绩和员工的工作绩效、工作表现来制定。

②即时调薪

因晋升、职务变动、降级等进行的调薪，不受时间限制，及时调整。

（4）薪酬支付

①公司实行月薪制，按员工实际工作天数支付薪酬。每月薪酬通过银行转入以员工个人名义开立的银行帐户内。

②公司付薪日为每月15日，支付上一自然月的薪酬。遇法定节假日或公休，付薪日顺延。

3、培训计划

（1）新员工入职培训：根据新员工人数情况，按季度进行培训安排。

（2）年度统筹培训：根据公司业务发展需要与培训需求调，制定年度培训计划并根据计划安排实施。

（3）计划外培训：根据部门业务需要，对计划外培训需求按预算审批执行流程。

4、劳务外包情况

√ 适用 □ 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	5,960,000
劳务外包支付的报酬总额（元）	186,150,000.00

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等法律规章制度，以及中国证监会、深圳证券交易所和广东证监局等监管部门的要求，结合本公司实际情况，不断完善公司治理结构，建立健全内部控制制度体系，提升公司治理水平。报告期内，公司治理状况良好，符合相关规范性文件的要求。

1、股东与股东大会

公司充分尊重股东权利，重视股东在公司治理中的重要地位，保持公司与股东之间的良好沟通关系。公司股东大会的召集召开程序、提案审议程序及决策程序均符合相关规定制度，保证全体股东，特别是中小股东的合法权益。同时，公司严格执行《股东大会网络投票实施细则》，保证了全体股东对公司重大事项的知情权、参与权及表决权。历次股东大会均有律师到场见证，并有完整的会议记录，切实维护了公司和全体股东的合法权益。

2、公司与控股股东

公司控股股东及实际控制人为自然人，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，控股股东严格按照各项规定依法通过股东大会行使股东权力，未有因其控股地位做出损害上市公司及其他股东利益的情形，不存在控股股东及其附属企业等关联方以其他方式变相占用公司资金的情形，且控股股东一直大力支持公司的经营发展。

3、董事与董事会

公司董事会的构成和人员均符合法律法规、规章制度的规定与要求。公司全体董事均能认真履行董事职责，诚实守信、勤勉尽责。独立董事独立履行职责，维护公司整体利益，尤其关注中小股东合法权益不受侵害，对重大及重要事项发表独立意见。公司董事会按照《公司章程》和《董事会议事规则》等规章制度严格执行，会议的召集召开及表决程序均合法有效。

4、监事与监事会

公司全体监事严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的相关规定，规范监事会的召集、召开和表决。公司监事在日常工作中本着对股东负责的态度，勤勉尽责的履行监督职责，依法对公司的财务和公司董事、高级管理人员履行职责情况进行监督。

5、绩效评价与激励约束机制

公司建立了公正透明的员工绩效考评与激励约束机制，公司实施员工自我考评及领导考核机制，公司员工按每半年度对工作情况进行自评，各部门负责人、公司领导对直接下属分半年度、年度进行考核，考核结果与员工薪酬直接挂钩。同时，在年终针对全体员工进行各类评优，对员工的年度工作成果进行表彰，激励员工奋发向上。

6、公司与利益相关者

公司充分重视发展和保持与公司利益相关者的良好关系，公司以所制订的《社会责任制度》为依据，处理与各种利益相关者的关系。公司充分尊重员工合法权益，关爱员工，努力为员工提供用优良的工作、生活环境，重视员工职业发展，根据员工及公司实际情况，为员工提供多种内、外部培训机会，促进员工职业素质提升；公司与供应商一直保持良好的合作关系，并通过多重途径为客户提供优质产品及全方位服务；公司遵守商业道德及社会公德，诚实守信，服务社区，在业务领域中保持着良好的形象与信誉。

7、信息披露与透明度

公司始终把信息披露真实、准确、完整、及时、公平这“十字要求”铭记于心，且落实到日常工作中，不断强化信息披露管理，主动增加自愿披露内容，提升经营管理透明度，保障全体股东的合法权益，接受社会和广大投资者的监督。公司内部制订了各类信息披露相关的管理制度，如：《重大信息内部报告制度》、《信息披露事务管理制度》、《年报信息重大差错责任追究制度》、《投资者关系管理制度》等，使信息披露工作有章可循、有条不紊。公司高度重视与投资者的良好关系，通过电话、电子邮件、交易所互动平台等途径对各类投资者答疑解惑。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

□ 是 √ 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司控股股东及实际控制人为自然人，公司与控股股东及其他关联单位在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，控股股东按照各项规定依法通过股东大会行使股东权力，未有因其控股地位做出损害上市公司及其他股东利益的情形，并大力支持公司的经营发展。

1、业务独立情况

公司具有独立完整的业务体系及自主经营能力，控股股东及一致行动人已按照资产重组时的承诺退出了房地产开发等同业竞争领域，其控制的企业也未从事房地产开发经营等同业竞争业务。公司不存在无偿或者以明显不公平的条件为控股股东提供商品、服务及其他资产的情况。公司重大事项均报董事会审议，对须由股东大会决定的事项报请股东大会审议批准后执行。

2、人员独立情况

公司拥有独立的员工团队，全体员工均与公司签定了劳动合同，并在公司领取薪酬。公司建立了一整套完全独立于控股股东的人事、薪资及经营管理制度，公司高级管理人员均在公司领取薪酬，未在控股股东及其下属企业担任除董事、监事以外的任何职务，不存在控股股东向公司高级管理人员支付薪金或者其他报酬的情况。公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

3、资产独立情况

公司拥有独立的资产，与控股股东明确界定资产的权属关系，不存在控股股东及其他关联方与公司共用原材料采购和销售系统等无偿占用、挪用公司资产的现象，不存在资产、资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用而损害公司利益的情况。

4、机构独立情况

公司有独立的办公和经营场所，不存在与控股股东控制的单位合署办公、混合经营等情况。公司机构设置独立、完整；股东大会、董事会、监事会等法人治理机构均独立、有效运作；不存在控股股东干预董事会、监事会和其他机构行使职权等情况。

5、财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务会计人员，按照企业会计准则的要求建立了独立规范的会计核算体系和财务管理制度（包括对子公司的财务管理制度）；有独立的银行账户，独立依法纳税，不存在与控股股东及其关联企业共用银行账户的情况；公司能够独立作出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

综上所述，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

三、同业竞争情况

□ 适用 √ 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	74.60%	2019 年 03 月 26 日	2019 年 03 月 27 日	巨潮资讯网公告 2019-008 号

2018 年度股东大会	年度股东大会	54.32%	2019 年 05 月 10 日	2019 年 05 月 11 日	巨潮资讯网公告 2019-022 号
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	53.71%	2019 年 08 月 09 日	2019 年 08 月 10 日	巨潮资讯网公告 2019-027 号
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	53.90%	2019 年 11 月 27 日	2019 年 11 月 28 日	巨潮资讯网公告 2019-043 号

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□ 适用 √ 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
刘阿苹	11	3	8	0	0	否	4
薛自强	10	3	7	0	0	否	4
王晓华	10	3	7	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会的说明

报告期内独立董事不存在连续两次未亲自出席董事会的情况。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

□ 是 √ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，在《公司章程》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》及董事会各专门委员会工作细则等制度指引下，公司独立董事勤勉尽责，有效行使了独立董事职权，发挥了各自在财务、管理以及行业等方面的专业特长，参与公司经营决策并对公司的合法合规经营起到了良好的监督作用，切实维护了全体股东的利益，特别是中小投资者的合法权益。

报告期内，独立董事对应出席的董事会会议均全部出席，并按照有关规定对相关事项发表了独立意见，通过其主导的董事会专门委员会对公司相关重大事项进行监督；除此之外，公司独立董事还安排时间对公司经营管理和内部控制等制度的建

设及执行情况、董事会决议执行情况等进行现场检查，并依据自身的专业水平与职业判断，及时提出有关建议及意见，公司独立董事对公司的相关合理建议均被采纳。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设战略、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会。报告期内，公司董事会各专门委员会充分发挥专业性作用，科学决策，审慎监管，切实履行工作职责，为公司2019年度的经营管理和内控建设做了大量的工作，有效提升了公司管理水平。

1、战略委员会

报告期内，战略委员会严格按照《战略委员会工作细则》及其他相关规定的要求，对公司发展战略的制订和执行情况进行指导、审核和监督。报告期内战略委员会密切关注公司2016年至2020年发展战略规划的实施，对公司发展战略的执行做到了有效的监督。

2、审计委员会

报告期内，审计委员会严格按照《审计委员会工作细则》及其他相关规定的要求，规范运作，勤勉尽责，按时召集会议审议内部审计部门提交的内部审计工作计划和工作报告，对内部控制制度的建立健全和执行情况进行监督，与外部审计机构进行沟通。审计委员会对公司年度报告的审计工作进行了全程参与和监督，保证了年报审计工作的顺利进行。

3、提名委员会

报告期内，提名委员会严格按照《提名委员会工作细则》及其他相关规定的要求，履行其合法职责，报告期内，公司在相关方面做到了合法合规。报告期内，提名委员会对董事及高级管理人员变动的相关情况及候选人资格进行审查，并提交公司董事会审议。

4、薪酬与考核委员会

报告期内，薪酬与考核委员会严格按照《薪酬与考核委员会工作细则》及其他相关规定的要求，对报告期公司董事、高级管理人员的工作、薪酬情况进行考核监督，认为报告期公司董事、高级管理人员做到了勤勉尽责，公司的经营成果达到了预期目标，相关人员的薪酬合理合规。报告期内，薪酬与考核委员会参照房地产行业上市公司的整体薪酬水平，结合公司目前的实际情况分别提议调整董事及高级管理人员的薪酬，并经董事会或股东大会审议通过。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

□ 是 √ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司对高级管理人员的考评机制及激励机制总体未发生变更，高级管理人员的报酬包括基本年薪和年度奖金两部分，其中年终奖金每年年末根据公司当年实际经营情况确定。公司将秉承持续改进的理念，并结合公司实际情况，不断探索高级管理人员的考评与激励机制，进一步完善股东和管理团队之间的利益共享和约束机制，建立科学有效的高级管理人员绩效考核机制，实现公司与员工的共同发展。

九、内部控制评价报告

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□ 是 √ 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020 年 04 月 29 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	①重大缺陷：该缺陷涉及董事、监事和高级管理人员舞弊；更正已经公布的由于舞弊或者错误导致的财务报表重大错报；注册会计师发现的未被公司内部控制识别的当期财务报表重大错报；公司审计委员会和审计部对公司财务报告的内部控制监督无效。②重要缺陷：未依照公认会计准则选择和应用会计政策；对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标；公司审计委员会和审计部对财务报告的内部控制监督存在重要缺陷。③一般缺陷：除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他财务报告控制缺陷。	①重大缺陷：公司决策程序不科学，如重大决策失误，导致企业重大项目并购未能达到预期目标；违犯国家法律、法规，如产品质量不合格，并给企业造成重大损失；中高级管理人员和高级技术人员流失严重，导致企业生产经营存在重大不利影响；重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效；内部控制评价的结果显示重大或组合构成重大缺陷的多项重要缺陷未得到整改。②重要缺陷：决策程序导致出现重要失误；违反企业内部规章，形成损失；关键岗位业务人员流失严重；重要业务制度或系统存在缺陷；内部控制评价的结果显示重要或组合构成重要缺陷的多项一般缺陷未得到整改。③一般缺陷：一般业务制度或系统存在缺陷；一般岗位业务人员流失严重；内部控制评价的结果显示一般缺陷未得到整改。
定量标准	如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额超过营业收入的 0.5%，则认定为重大缺陷；如果超过营业收入的 0.25%但小于 0.5%，则为重要缺陷；如果小于营业收入的 0.25%，则认定为一般缺陷。	重大缺陷：损失金额 300 万元及以上；重要缺陷：损失金额 100 万元(含 100 万元)至 300 万元；一般缺陷：损失金额小于 100 万元
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

十、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制鉴证报告

内部控制鉴证报告中的审议意见段	
我们认为，世荣兆业公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定于 2019 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。	
内控鉴证报告披露情况	披露
内部控制鉴证报告全文披露日期	2020 年 04 月 29 日
内部控制鉴证报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控鉴证报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制鉴证报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具的内部控制鉴证报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

第十一节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 04 月 27 日
审计机构名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	大华审字[2020]000046 号
注册会计师姓名	余东红、张静峰

审计报告正文

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)财务报表，包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019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2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019年度的合并及母公司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

关键审计事项是我们根据职业判断，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。

1.房地产开发项目收入的确认；

2.土地增值税的计提。

（一）房地产开发项目收入的确认

1.事实描述

本年度世荣兆业公司收入确认会计政策及账面金额信息请参阅本节五、33及七、31。

世荣兆业公司2019年度营业收入2,752,899,566.46元，其中房地产开发项目收入2,468,309,525.94元，占营业收入比重89.66%。世荣兆业公司在均已满足以下条件时确认房地产开发项目的收入：商品房销售在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对公司已通知买方在规定时间内（45天）办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

由于房地产开发项目收入对世荣兆业公司财务报表的重要性，且单个房地产开发项目销售收入确认上的错误汇总起来可能对世荣兆业公司的利润产生重大影响，因此我们将房地产开发项目收入确认认定为关键审计事项。

2.审计应对

我们针对房地产开发项目收入确认实施的重要审计程序包括：

（1）了解和评估管理层对房地产开发项目的收入确认相关内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性。

（2）选取房产买卖合同样本并与管理层进行访谈，以评价世荣兆业公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求。

（3）选取房产项目销售样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照世荣兆业公司的收入确认政策确认。

（4）获取业务部门销售台账、报表及房产管理部门备案信息等资料，并实地查看入住状况，以判断实际销售情况，以及与财务数据是否相符。

（5）对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。

（6）就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

（7）评估管理层对收入的财务报表披露是否恰当。

基于已执行的审计工作，我们认为，管理层对房地产开发项目收入的确认符合世荣兆业公司的会计政策，相关判断及估计是合理的。

（二）土地增值税的计提

1.事实描述

本年度世荣兆业公司土地增值税计提的会计政策及账面金额信息请参阅本节六、税项及七、23、24、32。

世荣兆业公司销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率30%-60%缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。世荣兆业公司在土地增值税清算时，实际应付税金可能与世荣兆业公司预估的金额存在差异。

由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，因此，我们将世荣兆业公司土地增值税的计提认定为关键审计事项。

2.审计应对

我们针对土地增值税计提的确认实施的重要审计程序包括：

（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）利用税务专家的工作，评价世荣兆业公司于2019年12月31日的土地增值税的计提，包括基于我们的经验、知识和对地方税务机关就相关税法应用的实务操作的理解，评估公司的假设和判断。

（3）评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断。

（4）重新计算世荣兆业公司计提的土地增值税，并将我们的计算结果与世荣兆业公司所记录的金额进行比较。

基于已执行的审计工作，我们认为，管理层在土地增值税的计提中采用的假设和方法是可接受的，世荣兆业公司关于土地增值税的计提是合理的。

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2019年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，世荣兆业公司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、终止运营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工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1.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。

2.了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3.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。

4.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告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。

5.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。

6.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。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)　　中国注册会计师：余东红

中国·北京　　（项目合伙人）

中国注册会计师：张静峰

二〇二〇年四月二十七日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

2019 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,122,343,432.72	2,189,841,245.42
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	15,132,631.56	10,820,374.31
应收款项融资		
预付款项	30,800,615.07	31,688,799.97
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	17,951,290.02	41,682,069.20
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	4,103,641,942.98	3,999,688,954.03
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	1,462,521,738.31	284,889,197.44
流动资产合计	7,752,391,650.66	6,558,610,640.37
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		5,200,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		9,999,999.77
长期应收款		
长期股权投资	126,716,386.69	141,964,263.66

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	5,200,000.00	
投资性房地产	169,808,218.63	136,731,907.68
固定资产	113,471,464.54	140,759,255.47
在建工程	258,857,333.04	122,726,173.85
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,363,094.86	7,154,523.84
开发支出		
商誉	7,260,749.12	7,260,749.12
长期待摊费用	3,207,115.53	4,935,635.37
递延所得税资产	270,583,424.50	177,987,440.78
其他非流动资产		2,700,000.00
非流动资产合计	956,467,786.91	757,419,949.54
资产总计	8,708,859,437.57	7,316,030,589.91
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	724,116,792.14	622,049,164.47
预收款项	2,183,030,888.50	916,097,926.74
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	32,610,877.66	28,055,834.39
应交税费	357,196,161.57	189,334,178.44

其他应付款	1,013,449,442.07	642,491,778.29
其中：应付利息		
应付股利	1,500,000.00	
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	535,500,000.00	701,500,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	4,845,904,161.94	3,099,528,882.33
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	699,000,000.00	1,527,000,000.00
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	1,810,287.72	4,201,949.46
其他非流动负债		
非流动负债合计	700,810,287.72	1,531,201,949.46
负债合计	5,546,714,449.66	4,630,730,831.79
所有者权益：		
股本	809,095,632.00	809,095,632.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	135,159,358.28	135,159,358.28
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	354,412,094.23	277,965,621.31

一般风险准备		
未分配利润	1,871,641,604.87	1,470,412,465.08
归属于母公司所有者权益合计	3,170,308,689.38	2,692,633,076.67
少数股东权益	-8,163,701.47	-7,333,318.55
所有者权益合计	3,162,144,987.91	2,685,299,758.12
负债和所有者权益总计	8,708,859,437.57	7,316,030,589.91

法定代表人：陈银栋　　主管会计工作负责人：汪礼宏　　会计机构负责人：汪礼宏

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	219,895,757.63	592,835,341.38
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		10,000.00
其他应收款	1,618,543,419.64	852,512,175.18
其中：应收利息		
应收股利	800,000,000.00	620,000,000.00
存货	12,853,348.63	16,360,849.37
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	100,697,199.19	100,003,219.05
流动资产合计	1,951,989,725.09	1,561,721,584.98
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		5,200,000.00
其他债权投资		

持有至到期投资		9,999,999.77
长期应收款		
长期股权投资	1,908,204,071.50	1,923,835,495.02
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	5,200,000.00	
投资性房地产	48,953,410.35	
固定资产	3,104,512.65	48,788,430.65
在建工程	28,301.89	28,301.89
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	296,804.51	5,797,447.77
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,965,787,100.90	1,993,649,675.10
资产总计	3,917,776,825.99	3,555,371,260.08
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	162,063.46	172,807.21
预收款项	199,700.00	
合同负债		
应付职工薪酬	5,256,607.62	4,509,077.79
应交税费	483,949.78	333,873.02
其他应付款	305,964,422.01	304,562,332.11
其中：应付利息		
应付股利	1,500,000.00	

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	312,066,742.87	309,578,090.13
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	312,066,742.87	309,578,090.13
所有者权益：		
股本	809,095,632.00	809,095,632.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,077,325,482.78	1,077,325,482.78
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	354,412,094.23	277,965,621.31
未分配利润	1,364,876,874.11	1,081,406,433.86
所有者权益合计	3,605,710,083.12	3,245,793,169.95
负债和所有者权益总计	3,917,776,825.99	3,555,371,260.08

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	2,752,899,566.46	2,353,478,723.31
其中：营业收入	2,752,899,566.46	2,353,478,723.31
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,550,927,068.15	1,292,229,587.37
其中：营业成本	896,655,582.65	898,806,882.90
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	437,579,439.37	277,500,809.11
销售费用	143,501,126.62	59,131,572.65
管理费用	78,038,181.99	68,744,531.24
研发费用		
财务费用	-4,847,262.48	-11,954,208.53
其中：利息费用	27,983,318.25	6,394,061.26
利息收入	33,337,880.76	18,806,662.76
加：其他收益	1,608,471.65	2,341,136.33
投资收益（损失以“一”号填列）	10,444,568.83	62,853,318.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-13,147,876.97	-11,896,772.17
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“一”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“一”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填	-16,543,732.04	0.00

列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-8,892,649.75	-48,063,049.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11,615.37	-102,330.71
三、营业利润（亏损以“一”号填列）	1,188,600,772.37	1,078,278,210.47
加：营业外收入	3,299,717.15	691,194.16
减：营业外支出	2,604,414.57	6,941,190.70
四、利润总额（亏损总额以“一”号填列）	1,189,296,074.95	1,072,028,213.93
减：所得税费用	307,903,029.16	270,798,478.51
五、净利润（净亏损以“一”号填列）	881,393,045.79	801,229,735.42
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“一”号填列）	881,393,045.79	801,229,735.42
2.终止经营净利润（净亏损以“一”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	882,223,428.71	796,206,007.14
2.少数股东损益	-830,382.92	5,023,728.28
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		

2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	881,393,045.79	801,229,735.42
归属于母公司所有者的综合收益总额	882,223,428.71	796,206,007.14
归属于少数股东的综合收益总额	-830,382.92	5,023,728.28
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	1.0904	0.9841
（二）稀释每股收益	1.0904	0.9841

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：陈银栋　　主管会计工作负责人：汪礼宏　　会计机构负责人：汪礼宏

4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	5,380,531.04	783,809.51
减：营业成本	4,810,774.76	623,356.48
税金及附加	1,225,099.74	902,502.30
销售费用	146,776.24	75,412.97
管理费用	16,334,610.00	22,535,721.76
研发费用		
财务费用	-4,394,247.01	-5,529,983.41

其中：利息费用		
利息收入	4,407,354.48	5,541,277.67
加：其他收益	985,681.66	447,002.34
投资收益（损失以“—”号填列）	793,511,398.65	616,514,345.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-15,631,423.52	-14,043,607.61
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-17,744,868.41	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-46,461,479.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	764,009,729.21	552,676,667.97
加：营业外收入	1,454,999.96	
减：营业外支出	1,000,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	764,464,729.17	552,676,667.97
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	764,464,729.17	552,676,667.97
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	764,464,729.17	552,676,667.97
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	764,464,729.17	552,676,667.97
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.00	0.00
（二）稀释每股收益	0.00	0.00

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,156,528,062.87	1,810,875,602.78
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加		

额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	109,059,470.05	89,826,832.53
经营活动现金流入小计	4,265,587,532.92	1,900,702,435.31
购买商品、接受劳务支付的现金	751,446,649.15	1,045,586,394.24
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	100,834,834.57	86,776,469.46
支付的各项税费	788,443,609.14	612,315,419.22
支付其他与经营活动有关的现金	171,423,987.84	156,311,351.86
经营活动现金流出小计	1,812,149,080.70	1,900,989,634.78
经营活动产生的现金流量净额	2,453,438,452.22	-287,199.47
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	9,943,046,290.96	7,883,635,825.66
取得投资收益收到的现金	27,041,780.28	22,177,854.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20,000.00	164,700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	9,970,108,071.24	7,905,978,380.39
购建固定资产、无形资产和其他	145,656,436.98	37,445,910.03

长期资产支付的现金		
投资支付的现金	10,823,843,797.51	7,744,244,840.69
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		108,520,762.97
投资活动现金流出小计	10,969,500,234.49	7,890,211,513.69
投资活动产生的现金流量净额	-999,392,163.25	15,766,866.70
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	500,000,000.00	1,040,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	500,000,000.00	1,040,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,494,000,000.00	70,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	516,394,361.55	663,725,742.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,010,394,361.55	734,225,742.29
筹资活动产生的现金流量净额	-1,510,394,361.55	305,774,257.71
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	-56,348,072.58	321,253,924.94
加：期初现金及现金等价物余额	2,176,484,512.93	1,855,230,587.99
六、期末现金及现金等价物余额	2,120,136,440.35	2,176,484,512.93

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,838,807.60	802,780.00
收到的税费返还		

收到其他与经营活动有关的现金	9,227,472.31	75,732,048.59
经营活动现金流入小计	15,066,279.91	76,534,828.59
购买商品、接受劳务支付的现金	10,743.75	1,790,465.26
支付给职工以及为职工支付的现金	11,378,508.29	9,889,570.91
支付的各项税费	1,364,470.84	2,084,175.23
支付其他与经营活动有关的现金	611,177,907.25	59,842,330.21
经营活动现金流出小计	623,931,630.13	73,606,541.61
经营活动产生的现金流量净额	-608,865,350.22	2,928,286.98
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,866,130,999.77	3,665,299,825.66
取得投资收益收到的现金	629,691,391.51	941,075,894.72
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	4,495,822,391.28	4,606,375,720.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,000.00	619,417.01
投资支付的现金	3,856,821,808.81	3,679,999,840.69
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	3,856,848,808.81	3,680,619,257.70
投资活动产生的现金流量净额	638,973,582.47	925,756,462.68
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	403,047,816.00	582,922,167.26
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	403,047,816.00	582,922,167.26

筹资活动产生的现金流量净额	-403,047,816.00	-582,922,167.26
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	-372,939,583.75	345,762,582.40
加：期初现金及现金等价物余额	592,835,341.38	247,072,758.98
六、期末现金及现金等价物余额	219,895,757.63	592,835,341.38

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	809,095,632.00				135,159,358.28				277,965,621.31		1,470,412,465.08		2,692,633,076.67	-7,333,318.55	2,685,299,758.12
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	809,095,632.00				135,159,358.28				277,965,621.31		1,470,412,465.08		2,692,633,076.67	-7,333,318.55	2,685,299,758.12
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）									76,446,472.92		401,229,139.79		477,675,612.71	-830,382.92	476,845,229.79
（一）综合收益总额											882,223,428.71		882,223,428.71	-830,382.92	881,393,045.79
（二）所有者投入和减少资本															
1．所有者投入															

的普通股															
2．其他权益工具持有者投入资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他															
（三）利润分配									76,446,472.92		-480,994,288.92		-404,547,816.00		-404,547,816.00
1．提取盈余公积									76,446,472.92		-76,446,472.92				
2．提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配											-404,547,816.00		-404,547,816.00		-404,547,816.00
4．其他															
（四）所有者权益内部结转															
1．资本公积转增资本（或股本）															
2．盈余公积转增资本（或股本）															
3．盈余公积弥补亏损															
4．设定受益计划变动额结转留存收益															
5．其他综合收益结转留存收益															
6．其他															
（五）专项储备															
1．本期提取															

2．本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	809,095,632.00				135,159,358.28				354,412,094.23		1,871,641,604.87		3,170,308,689.38	-8,163,701.47	3,162,144,987.91

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	809,095,632.00				131,715,334.00				222,697,954.51		1,312,022,979.78		2,475,531,900.29	6,243,948.21	2,481,775,848.50
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	809,095,632.00				131,715,334.00				222,697,954.51		1,312,022,979.78		2,475,531,900.29	6,243,948.21	2,481,775,848.50
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）					3,444,024.28				55,267,666.80		158,389,485.30		217,101,176.38	-13,577,266.76	203,523,909.62
（一）综合收益总额											796,206,007.14		796,206,007.14	5,023,728.28	801,229,735.42
（二）所有者投入和减少资本					3,444,024.28								3,444,024.28	-18,600,995.04	-15,156,970.76
1．所有者投入的普通股															
2．其他权益工															

具持有者投入资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他					3,444,024.28								3,444,024.28	-18,600,995.04	-15,156,970.76
（三）利润分配									55,267,666.80		-637,816,521.84		-582,548,855.04		-582,548,855.04
1．提取盈余公积									55,267,666.80		-55,267,666.80				
2．提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配											-582,548,855.04		-582,548,855.04		-582,548,855.04
4．其他															
（四）所有者权益内部结转															
1．资本公积转增资本（或股本）															
2．盈余公积转增资本（或股本）															
3．盈余公积弥补亏损															
4．设定受益计划变动额结转留存收益															
5．其他综合收益结转留存收益															
6．其他															
（五）专项储备															
1．本期提取															

2．本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	809,095,632.00				135,159,358.28				277,965,621.31		1,470,412,465.08		2,692,633,076.67	-7,333,318.55	2,685,299,758.12

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	809,095,632.00				1,077,325,482.78				277,965,621.31	1,081,406,433.86		3,245,793,169.95
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	809,095,632.00				1,077,325,482.78				277,965,621.31	1,081,406,433.86		3,245,793,169.95
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）									76,446,472.92	283,470,440.25		359,916,913.17
（一）综合收益总额										764,464,729.17		764,464,729.17
（二）所有者投入和减少资本												
1．所有者投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益												

的金额												
4．其他												
（三）利润分配									76,446,472.92	-480,994,288.92		-404,547,816.00
1．提取盈余公积									76,446,472.92	-76,446,472.92		
2．对所有者（或股东）的分配										-404,547,816.00		-404,547,816.00
3．其他												
（四）所有者权益内部结转												
1．资本公积转增资本（或股本）												
2．盈余公积转增资本（或股本）												
3．盈余公积弥补亏损												
4．设定受益计划变动额结转留存收益												
5．其他综合收益结转留存收益												
6．其他												
（五）专项储备												
1．本期提取												
2．本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	809,095,632.00				1,077,325,482.78				354,412,094.23	1,364,876,874.11		3,605,710,083.12

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	809,095,632.00				1,073,881,458.50				222,697,954.51	1,166,546,287.73		3,272,221,332.74
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	809,095,632.00				1,073,881,458.50				222,697,954.51	1,166,546,287.73		3,272,221,332.74
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					3,444,024.28				55,267,666.80	-85,139,853.87		-26,428,162.79
（一）综合收益总额										552,676,667.97		552,676,667.97
（二）所有者投入和减少资本					3,444,024.28							3,444,024.28
1．所有者投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他					3,444,024.28							3,444,024.28
（三）利润分配									55,267,666.80	-637,816,521.84		-582,548,855.04
1．提取盈余公积									55,267,666.80	-55,267,666.80		
2.对所有者（或股东）的分配										-582,548,855.04		-582,548,855.04
3．其他												
（四）所有者权												

益内部结转												
1．资本公积转增资本（或股本）												
2．盈余公积转增资本（或股本）												
3．盈余公积弥补亏损												
4．设定受益计划变动额结转留存收益												
5．其他综合收益结转留存收益												
6．其他												
（五）专项储备												
1．本期提取												
2．本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	809,095,632.00				1,077,325,482.78				277,965,621.31	1,081,406,433.86		3,245,793,169.95

三、公司基本情况

（一）公司注册地、组织形式和总部地址

广东世荣兆业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”） 前身为广东威尔医学科技股份有限公司,于2000年12月22日经广东省人民政府【粤办函[2000]675】号文及广东省经济贸易委员会【粤经贸监督[2000]1056】号文批准，由珠海威尔发展有限公司、北京安策科技有限公司、周先玉先生、湖南省远通科贸发展有限公司、广东省科技创业投资公司、李斌先生、洋浦海鑫隆投资发展有限公司和中国中小企业投资有限公司共同发起设立的股份有限公司。公司于2004年7月8日在深圳证券交易所上市，现持有统一社会信用代码为91440400192596661 7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2019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，实际控制人为梁社增先生。

（二）公司业务性质和主要经营活动

本公司属房屋建筑行业，主要产品和服务为房地产开发经营；房产租赁；销售：建筑材料、日用品、电器、机械产品。

（三）财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于2020年4月27日批准报出。

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
珠海市斗门区世荣实业有限公司	全资子公司	一级	100	100

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

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比无变化。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的规定，编制财务报表。

2、持续经营

本公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及子公司主要从事房地产开发业务。本公司及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制定的具体会计政策和会计估计包括应收款项坏账准备的确认和计量、存货的分类及发出存货计量、投资性房地产计量及折旧方法、固定资产分类及折旧方法、无形资产摊销、长期待摊费用摊销、收入确认和计量等。详见本附注“12、应收账款”、“15、存货”、“20、投资性房地产”、“21、固定资产”、“26、无形资产”、“28、长期待摊费用”、“33、收入”。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

3、营业周期

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1．分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

（1） 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

（2） 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

（3） 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

（4） 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2．同一控制下的企业合并

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

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，在取得控制权日，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。对于合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3．非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。

②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。

③已办理了必要的财产权转移手续。

④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。

⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

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

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4．为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

6、合并财务报表的编制方法

1．合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2．合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

1）一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2）分步处置子公司

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，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：

A.这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

B.这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

C.一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

D.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。

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，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

1．合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2．共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，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。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，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。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

9、外币业务和外币报表折算

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1．金融工具的分类和计量

本公司根据所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下三类：

（1） 以摊余成本计量的金融资产。

（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。

（3） 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，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

（1） 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定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，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1）对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2）对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

（2） 分类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

金融资产的合同条款规定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，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类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。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余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从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

（3） 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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。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从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

（4） 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

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

（5） 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1） 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2） 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2．金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1） 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。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，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地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：

1） 能够消除或显著减少会计错配。

2） 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除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之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非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会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括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

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照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：

1） 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2） 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。

3） 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第1）类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3．金融资产和金融负债的终止确认

（1）金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

（2）金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债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，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，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。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4．金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

（1） 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

（2） 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

（3） 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1） 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2） 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

（1） 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1） 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2） 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

（2） 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1） 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2） 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

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

5．金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本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，使用不可观察输入值。

6．金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类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以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。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，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，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。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，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，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

（1）如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（2）如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（3）如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类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外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

（1）信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

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流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（2）已发生信用减值的金融资产

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）预期信用损失的确定
本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。
本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。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、账龄组合等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。
本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：
1）对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
2） 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
3）对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。
本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。
（4）减记金融资产
当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。
7．金融资产及金融负债的抵销
金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：
（1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
（2）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。

11、应收票据

本公司对 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见10、金融工具6.金融工具减值。
对单项金额超过100万元且在初始确认后已经发生信用减值的应收票据单独确定其信用损失。
当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司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判断，依据信用风险特征将 应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
信用风险极低的银行承兑汇票	出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强	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，计算预期信仰损失
其他应收票据组合	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

12、应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见10、金融工具6.金融工具减值。

对单项金额超过600万元且在初始确认后已经发生信用减值的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司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判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
纳入合并范围的关联方组合	纳入合并报表范围内的往来款的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收账款组合的未来现金流量现值存在显著差异	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
账龄组合	包括除上述组合之外以账龄为信用风险特征的应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

本公司确认的预期信用损失准备率如下：

项目	预期信用损失准备率(%)
1年以内	5
1－2年	10
2－3年	30
3－4年	60
4年以上	100

13、应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见10、金融工具6.金融工具减值。

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见10、金融工具6.金融工具减值。

对单项金额超过600万元且在初始确认后已经发生信用减值的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司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判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
纳入合并范围的关联方组合	纳入合并报表范围内的往来款的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的其他应收款组合的未来现金流量现值存在显著差异	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
账龄组合	包括除上述组合之外以账龄为信用风险特征的其他应收款	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

15、存货

1．存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、周转房、库存商品、周转材料、原材料、工程施工、消耗性生物资产及其他。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

2．存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按加权平均法计价。

消耗性生物资产具体计价方法详见24、生物资产

3．存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

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

4．存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5．低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法；

（3）其他周转材料采用一次转销法摊销。

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。

16、持有待售资产

1．划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

（1）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；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，且获得确定的购买承诺，并已获得监管部门批准（如适用），预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

2．持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当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。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

17、其他债权投资

本公司对其他债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见10、金融工具6.金融工具减值。

18、长期应收款

本公司对长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见10、金融工具6.金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的长期应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司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判断，依据信用风险特征将长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
纳入合并范围的关联方组合	纳入合并报表范围内的往来款的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的长期应收款组合的未来现金流量现值存在显著差异	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
账龄组合	包括除上述组合之外以账龄为信用风险特征的长期应收款	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

19、长期股权投资

1．初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2．后续计量及损益确认

（1）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，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对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

（2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，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；并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所有者权益。

本公司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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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。

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

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

3．长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

（2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有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初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

（3）权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因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《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》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。

（4）成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因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。

（5）成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

4．长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》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间的差额计入当期损益。

（2）在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对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（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（2）在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5．共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

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

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

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

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

21、固定资产

（1）确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）折旧方法

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

其他设备	年限平均法	5 年	5%	19%

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。（2）本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。（4）本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

22、在建工程

1．在建工程初始计量

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

2．在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

23、借款费用

1．借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2．借款费用资本化期间

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

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

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

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

3．暂停资本化期间

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

4．借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

24、生物资产

1．生物资产分类

本公司的生物资产包括消耗性生物资产。消耗性生物资产包括苗木、花卉等。

生物资产同时满足下列条件的，予以确认：

（1）企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；

（2）与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；

（3）该生物资产的成本能够可靠地计量。

2．生物资产初始计量

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

3．生物资产后续计量

（1）后续支出

自行栽培、营造的消耗性生物资产，在郁闭前发生的实际费用构成消耗性生物资产的成本，郁闭后发生的管护等后续支出，计入当期损益。

自行栽培、营造的生产性生物资产在达到预定生产经营目的前发生的实际费用构成生产性生物资产的成本，达到预定生产目的后发生的管护等后续支出，计入当期损益。

4．生物资产减值

公司至少于每年年度终了对消耗性生物资产和生产性生物资产进行检查，有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产的可变现净值或生产性生物资产的可收回金额低于其账面价值的，按照可变现净值或可收回金额低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备或减值准备，并计入当期损益。

消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减记金额予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。生产性生物资产减值准备一经计提，不得转回。

25、油气资产

26、无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、软件等。

1．无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产

的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。
债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。
在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。
以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。
内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。
2．无形资产的后续计量
本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。
（1）使用寿命有限的无形资产
对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命（年）	依据
软件	2-10	技术更新换代程度
土地使用权	50	法定使用年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。
经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。
（2）使用寿命不确定的无形资产
无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。
对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。
经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

（2）内部研究开发支出会计政策

1．划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准
研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。
开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。
内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。
2．开发阶段支出符合资本化的具体标准
内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：
（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。
不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。
已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

27、长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。
资产可收回金额的估计，根据其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较高者确定。
可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。
资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。
因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。
在对商誉进行减值测试时，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。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

28、长期待摊费用

1．摊销方法
长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。
2．摊销年限

类别	摊销年限（年）	备注
苗场设施	3-10	---
装修费	5	---

29、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。
本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。
离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。
本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

（3）辞退福利的会计处理方法

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。
对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

30、预计负债

1．预计负债的确认标准
与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：
该义务是本公司承担的现时义务；
履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
该义务的金额能够可靠地计量。
2．预计负债的计量方法
本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。
本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。
最佳估计数分别以下情况处理：
所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。
所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。
本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

31、股份支付

1．股份支付的种类
本公司的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。
2．权益工具公允价值的确定方法
对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。
在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。
3．确定可行权权益工具最佳估计的依据
等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数

量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

4．会计处理方法

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

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计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内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和相应的负债。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。

若在等待期内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。

32、优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

1．符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

（1）向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；

（2）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；

（3）将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；

（4）将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但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的衍生工具合同除外。

2．同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

（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）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，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，企业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。

3．会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

33、收入

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

1．销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠

地计量时，确认商品销售收入实现。

其中商品房销售在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对公司已通知买方在规定时间内（45天）办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

2．确认让渡资产使用权收入的依据

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

（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3．提供劳务收入的确认依据和方法

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

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

（1）收入的金额能够可靠地计量；

（2）相关的经济利益很可能流入企业；

（3）交易的完工进度能够可靠地确定；

（4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

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

4．建造合同收入的确认依据和方法

（1）当建造合同的结果能够可靠地估计时，与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认合同收入和合同费用的方法。合同完工进度按照累计实际发生的合同费用占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

1）合同总收入能够可靠地计量；

2）与合同相关的经济利益很可能流入企业；

3）实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

4）合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

1）与合同相关的经济利益很可能流入企业；

2）实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。合同工程的变动、索赔及奖金以可能带来收入并能可靠计算的数额为限计入合同总收入。

（2）建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

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

2）合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

（3）如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

5．附回购条件的资产转让

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

34、政府补助

1．类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

2．政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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

3．会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	除政府贴息外的其他政府补助
采用净额法核算的政府补助类别	政府贴息

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

35、递延所得税资产/递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1．确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

2．确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

（1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

（2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；

（3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3．同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

（1）企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

36、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

（1）经营租入资产

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

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

（2）经营租出资产

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

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

（2）融资租赁的会计处理方法

（1）融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。 融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见21、固定资产。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

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

37、其他重要的会计政策和会计估计

38、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
执行《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（2017 年修订）（以下简称“新金融工具准则”）	由本公司第六届董事会第二十三次会议和第六届监事会第十四次会议于 2019 年 3 月 8 日审议通过。	
执行经修订的《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交易》和《企业会计准则第 12 号—债务重组》	由本公司第七届董事会第十三次会议和第七届监事会第十次会议于 2020 年 4 月 27 日审议通过。	

1、财务报表列报项目变更说明

财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）和《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》（财会〔2019〕16号），对一般企业财务报表格式进行了修订，拆分部分资产负债表项目和调整部分利润表项目等。本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

列报项目	列报变更前金额	影响金额	列报变更后金额	备注
应收票据	---	---	---	
应收账款	---	10,820,374.31	10,820,374.31	
应收票据及应收账款	10,820,374.31	-10,820,374.31	---	
应付票据	---	---	---	
应付账款	---	622,049,164.47	622,049,164.47	
应付票据及应付账款	622,049,164.47	-622,049,164.47	---	

2、会计政策变更说明：

本公司自2019年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》和《企业会计准则第24号—套期会计》、《企业会计准则第37号—金融工具列报》（以上四项统称<新金融工具准则>），变更后的会计政策详见第十二节附注五。

本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号—债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理，并根据准则的规定对于2019年1月1日至准则实施日之间发生的非货币性资产交换和债务重组进行调整。本公司首次执行该准则对财务报表无影响。

（1）执行新金融工具准则对本公司的影响

于2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司未调整可比期间信息。金融工具原账面价值和新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入2019年1月1日留存收益或其他综合收益。

执行新金融工具准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

项目	2018年12月31日	累积影响金额			2019年1月1日
		分类和计量影响（注1）	金融资产减值影响	小计	
交易性金融资产		140,000,000.00		140,000,000.00	140,000,000.00
一年内到期的非流动资产		9,999,999.77		9,999,999.77	9,999,999.77
其他流动资产	140,000,000.00	-140,000,000.00		-140,000,000.00	
可供出售金融资产	5,200,000.00	-5,200,000.00		-5,200,000.00	
持有至到期投资	9,999,999.77	-9,999,999.77		-9,999,999.77	
其他非流动金融资产		5,200,000.00		5,200,000.00	5,200,000.00
资产合计	7,316,030,589.91				7,316,030,589.91
负债合计	4,630,730,831.79				4,630,730,831.79
所有者权益合计	2,685,299,758.12				2,685,299,758.12

注：上表仅呈列受影响的财务报表项目，不受影响的财务报表项目不包括在内，因此所披露的小计和合计无法根据上表中呈列的数字重新计算得出。

注1：于2019年1月1日，账面价值140,000,000.00元的银行理财产品以前年度分类为其他流动资产，因此该部分金额从其他流动资产重分类至交易性金融资产。

于2019年1月1日，账面价值9,999,999.77元的以前年度被分类为持有至到期投资的债券的合同条款规定其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，且本公司管理该金额资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，因此该部分金额从持有至到期投资重分类至一年内到期的其他非流动资产。

于2019年1月1日，账面价值5,200,000.00元的以前年度被分类为可供出售金融资产的权益工具投资，本公司取得的该权益工具投资不存在活跃市场，且本公司持有该权益工具投资的目的是非交易性的，因此该部分金额从可供出售金融资产重分类至其他非流动金融资产。

（2）重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

（3）2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

√ 适用 □ 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,189,841,245.42	2,189,841,245.42	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		140,000,000.00	140,000,000.00
以公允价值计量且其			

变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	10,820,374.31	10,820,374.31	
应收款项融资			
预付款项	31,688,799.97	31,688,799.97	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	41,682,069.20	41,682,069.20	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	3,999,688,954.03	3,999,688,954.03	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		9,999,999.77	9,999,999.77
其他流动资产	284,889,197.44	144,889,197.44	-140,000,000.00
流动资产合计	6,558,610,640.37	6,568,610,640.14	9,999,999.77
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	5,200,000.00		-5,200,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资	9,999,999.77		-9,999,999.77
长期应收款			
长期股权投资	141,964,263.66	141,964,263.66	
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	136,731,907.68	136,731,907.68	
固定资产	140,759,255.47	140,759,255.47	
在建工程	122,726,173.85	122,726,173.85	
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产			
无形资产	7,154,523.84	7,154,523.84	
开发支出			
商誉	7,260,749.12	7,260,749.12	
长期待摊费用	4,935,635.37	4,935,635.37	
递延所得税资产	177,987,440.78	177,987,440.78	
其他非流动资产	2,700,000.00	2,700,000.00	
非流动资产合计	757,419,949.54	747,419,949.77	-9,999,999.77
资产总计	7,316,030,589.91	7,316,030,589.91	
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	622,049,164.47	622,049,164.47	
预收款项	916,097,926.74	916,097,926.74	
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	28,055,834.39	28,055,834.39	
应交税费	189,334,178.44	189,334,178.44	
其他应付款	642,491,778.29	642,491,778.29	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			

一年内到期的非流动负债	701,500,000.00	701,500,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	3,099,528,882.33	3,099,528,882.33	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	1,527,000,000.00	1,527,000,000.00	
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	4,201,949.46	4,201,949.46	
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,531,201,949.46	1,531,201,949.46	
负债合计	4,630,730,831.79	4,630,730,831.79	
所有者权益：			
股本	809,095,632.00	809,095,632.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	135,159,358.28	135,159,358.28	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	277,965,621.31	277,965,621.31	
一般风险准备			
未分配利润	1,470,412,465.08	1,470,412,465.08	
归属于母公司所有者权益合计	2,692,633,076.67	2,692,633,076.67	
少数股东权益	-7,333,318.55	-7,333,318.55	
所有者权益合计	2,685,299,758.12	2,685,299,758.12	

负债和所有者权益总计	7,316,030,589.91	7,316,030,589.91	

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	592,835,341.38	592,835,341.38	
交易性金融资产		100,000,000.00	100,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	10,000.00	10,000.00	
其他应收款	852,512,175.18	852,512,175.18	
其中：应收利息			
应收股利	620,000,000.00	620,000,000.00	
存货	16,360,849.37	16,360,849.37	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		9,999,999.77	9,999,999.77
其他流动资产	100,003,219.05	3,219.05	-100,000,000.00
流动资产合计	1,561,721,584.98	1,571,721,584.75	9,999,999.77
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	5,200,000.00		-5,200,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资	9,999,999.77		-9,999,999.77
长期应收款			
长期股权投资	1,923,835,495.02	1,923,835,495.02	
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			
固定资产	48,788,430.65	48,788,430.65	
在建工程	28,301.89	28,301.89	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	5,797,447.77	5,797,447.77	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,993,649,675.10	1,983,649,675.33	-9,999,999.77
资产总计	3,555,371,260.08	3,555,371,260.08	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	172,807.21	172,807.21	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	4,509,077.79	4,509,077.79	
应交税费	333,873.02	333,873.02	
其他应付款	304,562,332.11	304,562,332.11	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	309,578,090.13	309,578,090.13	

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	309,578,090.13	309,578,090.13	
所有者权益：			
股本	809,095,632.00	809,095,632.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,077,325,482.78	1,077,325,482.78	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	277,965,621.31	277,965,621.31	
未分配利润	1,081,406,433.86	1,081,406,433.86	
所有者权益合计	3,245,793,169.95	3,245,793,169.95	
负债和所有者权益总计	3,555,371,260.08	3,555,371,260.08	

调整情况说明

（4）2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

□ 适用 √ 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	提供建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权；其他应税销售服务行为；简易计税方法	10%、9%、6%、3%、5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.2%、12%
土地增值税	转让房地产取得的增值额	30%-60%

注：根据财政部、国家税务总局《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财税〔2019〕39 号）的规定，本公司自 2019 年 4 月 1 日起发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%、9%。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
广东世荣兆业股份有限公司	25%
珠海市斗门区世荣实业有限公司	25%
珠海世荣兆业投资管理有限公司	25%
珠海横琴世荣兆业置业发展有限公司	25%
珠海世荣物业管理服务有限公司	25%
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	25%
北京世荣兆业控股有限公司	25%
世荣兆业（广州）投资有限公司	25%
珠海市年顺建筑有限公司	25%
珠海粤盛投资管理有限公司	25%
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	25%
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	25%
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	25%
珠海市世荣酒店管理有限公司	25%
北京世荣兆业房地产开发有限公司	25%
北京世荣佳业投资管理有限公司	25%
北京世荣兆业投资管理有限公司	25%

北京绿茵阁商贸有限公司	25%
北京世荣嘉业健康科技发展有限公司	25%

2、税收优惠

1、企业所得税

根据2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条第一项及2007年11月28日国务院第197次常务会议通过《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十六条的规定，本公司下属子公司珠海市绿怡居园艺工程有限公司从事林木的培育和种植的所得，免征企业所得税；该公司从事花卉、茶以及其他饮料作物和香料作物的的种植所得，减半征收企业所得税。

2、增值税

根据2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过《中华人民共和国增值税暂行条例》第十五条规定，本公司下属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。

根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）的规定，自2019年4月1日至2021年12月31日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额；根据《财政部 税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部 税务总局公告2019年第87号）的规定，2019年10月1日至2021年12月31日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计15%，抵减应纳税额。本公司下属子公司珠海世荣物业管理服务有限公司、珠海市世荣房地产营销顾问有限公司属于生活性服务业，享受该项税收优惠政策。

3、其他

根据财政部、国家税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）的规定，自2019年1月1日起至2021年12月31日，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。本公司下属子公司世荣兆业（广州）投资有限公司，享受该项税收优惠政策。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,500.00	27,685.17
银行存款	2,120,397,161.12	1,652,412,426.60
其他货币资金	1,944,771.60	537,401,133.65
合计	2,122,343,432.72	2,189,841,245.42

其他说明

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保证金及工资预储金等	2,206,992.37	13,356,732.49
合计	2,206,992.37	13,356,732.49

2、应收账款

（1）应收账款分类披露

单位： 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	16,735,399.71	100.00%	1,602,768.15	9.58%	15,132,631.56	12,801,922.80	100.00%	1,981,548.49	15.48%	10,820,374.31
其中：										
账龄分析法组合	16,735,399.71	100.00%	1,602,768.15	9.58%	15,132,631.56	12,801,922.80	100.00%	1,981,548.49	15.48%	10,820,374.31
合计	16,735,399.71	100.00%	1,602,768.15	9.58%	15,132,631.56	12,801,922.80	100.00%	1,981,548.49	15.48%	10,820,374.31

按单项计提坏账准备：

单位： 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位： 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄分析法组合	16,735,399.71	1,602,768.15	9.58%
合计	16,735,399.71	1,602,768.15	--

确定该组合依据的说明：

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

√ 适用 □ 不适用

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额		1,981,548.49		1,981,548.49
期初余额在本期				
—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				
本期转回		378,780.34		378,780.34
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额		1,602,768.15		1,602,768.15

按账龄披露

单位： 元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	15,291,735.63
1 年以内（含 1 年）	15,291,735.63
1 至 2 年	4,500.15
2 至 3 年	85,890.00
3 年以上	1,353,273.93
3 至 4 年	1,353,273.93
合计	16,735,399.71

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位： 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按账龄分析法组合计提的坏账准备	1,981,548.49		378,780.34			1,602,768.15
合计	1,981,548.49		378,780.34			1,602,768.15

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位： 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

（3）本期实际核销的应收账款情况

单位： 元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位： 元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明：

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位： 元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	2,101,589.48	12.56%	105,079.47
第二名	1,485,712.98	8.88%	74,285.65
第三名	1,479,717.69	8.84%	73,985.88
第四名	1,088,074.40	6.50%	54,403.72
第五名	180,300.17	1.08%	9,015.01
合计	6,335,394.72	37.86%	

3、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

单位： 元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	796,182.33	2.59%	1,685,225.04	5.32%
1 至 2 年	4,432.74	0.01%	3,574.93	0.01%
3 年以上	30,000,000.00	97.40%	30,000,000.00	94.67%
合计	30,800,615.07	--	31,688,799.97	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
北京诚盛佳业投资管理有限公司	30,000,000.00	6年以上	按合同约定付款
合计	30,000,000.00		

（2）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付款项总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
第一名	30,000,000.00	97.40%	2013年	按合同约定付款
第二名	450,000.00	1.46%	2019年	按合同约定付款
第三名	203,310.00	0.66%	2019年	按合同约定付款

第四名	51,901.20	0.17%	2019年	按合同约定付款
第五名	25,047.00	0.08%	2019年	按合同约定付款
合计	30,730,258.20	99.77%		

其他说明：

4、其他应收款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	17,951,290.02	41,682,069.20
合计	17,951,290.02	41,682,069.20

（1）其他应收款

1）其他应收款按款项性质分类情况

单位： 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款等	1,194,339.17	1,407,869.54
保证金	1,177,176.51	3,654,564.71
备用金		135,442.53
物业维修资金	18,680,601.50	22,399,507.20
欠款		263,000.00
其他	65,000,000.00	65,000,000.00
合计	86,052,117.18	92,860,383.98

2）坏账准备计提情况

单位： 元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	192,280.92	50,986,033.86		51,178,314.78
2019 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
--转入第三阶段		-47,000,000.00	47,000,000.00	
本期计提	589,289.53		18,000,000.00	18,589,289.53
本期转回		1,666,777.15		1,666,777.15

2019 年 12 月 31 日余额	781,570.45	2,319,256.71	65,000,000.00	68,100,827.16

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

√ 适用 □ 不适用

（1）对本期发生损失准备变动的账面余额显著变动的情况说明

2018年11月，本公司与亚洲仿真控制系统工程（珠海）有限公司终止项目合作，应退回本公司的款项65,000,000.00元，本报告期末本公司评估其信用风险自初始确认后已显著增加并已发生信用减值，按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额65,000,000.00元计量其损失准备。

（2）本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据。

按账龄披露

单位： 元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	15,631,409.05
1 年以内（含 1 年）	15,631,409.05
1 至 2 年	506,446.54
2 至 3 年	3,601,261.28
3 年以上	66,313,000.31
3 至 4 年	311,916.60
4 至 5 年	45,444,272.41
5 年以上	20,556,811.30
合计	86,052,117.18

3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位： 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按账龄分析法组合计提的坏账准备	51,178,314.78	18,589,289.53	1,666,777.15			68,100,827.16
合计	51,178,314.78	18,589,289.53	1,666,777.15			68,100,827.16

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位： 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4）本期实际核销的其他应收款情况

单位： 元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位： 元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位： 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	其他	65,000,000.00	4 年以上	75.54%	65,000,000.00
第二名	保证金	556,811.30	4 年以上	0.65%	556,811.30
第三名	保证金	200,139.00	1-2 年	0.23%	20,013.90
第四名	保证金	198,165.21	4 年以上	0.23%	198,165.21
第五名	保证金	100,000.00	4 年以上	0.12%	100,000.00
合计	--	66,055,115.51	--	76.77%	65,874,990.41

5、存货

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

（1）存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

按性质分类：

单位： 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,584,835,496.19		2,584,835,496.19	2,853,217,713.89		2,853,217,713.89
开发产品	1,167,368,708.73	6,322,899.48	1,161,045,809.25	926,685,701.28	8,217,632.99	918,468,068.29
合同履约成本						
库存商品	173,912.13		173,912.13	820,445.03		820,445.03
消耗性生物资产	22,634,452.50	8,892,649.75	13,741,802.75	22,155,002.24		22,155,002.24
建造合同形成的已完工未结算资	343,844,922.66		343,844,922.66	205,027,724.58		205,027,724.58

产						
合计	4,118,857,492.21	15,215,549.23	4,103,641,942.98	4,007,906,587.02	8,217,632.99	3,999,688,954.03

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位： 元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
土地及平整工程				1,110,682,915.87			40,345,029.80	1,151,027,945.67			其他
翠湖苑二期	2016 年 12 月	2020 年 05 月	3,289,093,300.00	1,016,766,015.79	905,390,625.82		449,799,913.26	561,175,303.23	120,808,984.90	49,429,939.11	银行贷款;其他
碧水岸二期 4 期			115,815,100.00	9,570,834.99			52,655.37	9,623,490.36			其他
世荣尚观花园	2018 年 11 月	2021 年 11 月	1,828,165,900.00	510,644,096.82			317,690,501.11	828,334,597.93	35,640,833.33	35,640,833.33	银行贷款;其他
斗门区第二实验小学	2016 年 04 月	2017 年 08 月	57,340,000.00	34,588,609.00			85,550.00	34,674,159.00			其他
蓝湾半岛十一期	2016 年 04 月	2019 年 01 月	299,000,000.00	170,965,241.42	176,212,847.54		5,247,606.12		11,966,519.98	292,454.86	银行贷款;其他
合计	--	--	5,589,414,300.00	2,853,217,713.89	1,081,603,473.36		813,221,255.66	2,584,835,496.19	168,416,338.21	85,363,227.30	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位： 元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
翠湖苑一区	2011 年 08 月	13,086,261.39			13,086,261.39	10,181,908.55	
翠湖苑二期北区	2019 年 06 月		905,390,625.82	198,365,926.31	707,024,699.51	80,616,960.76	21,661,514.98
蓝湾半岛一至二期	2015 年 05 月	15,977,075.56		1,015,453.34	14,961,622.22	58,558,136.11	
蓝湾半岛四至五期	2016 年 06 月	22,216,286.68		1,870,989.96	20,345,296.72	92,578,337.24	
碧水岸二期 1 期	2016 年 10 月	3,401,817.37		264,365.76	3,137,451.61	8,733,957.59	
碧水岸二期 2 至 3 期	2017 年 06 月	83,526,900.61		4,607,893.03	78,919,007.58	40,496,169.40	

蓝湾半岛六至八期	2017 年 10 月	36,331,168.90		30,967,318.41	5,363,850.49	30,084,797.93	
蓝湾半岛九至十期	2018 年 09 月	459,033,764.26		318,953,557.02	140,080,207.24	37,619,531.01	
井岸大观花园	2018 年 10 月	247,821,707.45		158,791,074.59	89,030,632.86	16,030,008.31	
锦绣荣城一期四区	2009 年 06 月	22,205,093.38		2,042,893.73	20,162,199.65	8,964,900.00	
蓝湾半岛十一期	2019 年 01 月		176,212,847.54	118,966,475.67	57,246,371.87	11,966,519.98	292,454.86
世荣名筑	2013 年 09 月	23,085,625.68		5,074,518.09	18,011,107.59	19,878,849.98	
合计	--	926,685,701.28	1,081,603,473.36	840,920,465.91	1,167,368,708.73	415,710,076.86	21,953,969.84

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位： 元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

（2）存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位： 元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	8,217,632.99			1,894,733.51		6,322,899.48	
消耗性生物资产		8,892,649.75				8,892,649.75	
合计	8,217,632.99	8,892,649.75		1,894,733.51		15,215,549.23	--

按主要项目分类：

单位： 元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
世荣名筑	8,217,632.99			1,894,733.51		6,322,899.48	
其他		8,892,649.75				8,892,649.75	
合计	8,217,632.	8,892,649.75		1,894,733.51		15,215,549.23	--

	99						

（3）存货期末余额中利息资本化率的情况

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			出售减少	其他减少	
开发产品	39,788,501.75	92,583,480.74	55,798,203.62	3,283,952.10	73,289,826.77
开发成本	83,053,110.91	85,363,227.30		92,583,480.74	75,832,857.47
合计	122,841,612.66	177,946,708.04	55,798,203.62	95,867,432.84	149,122,684.24

（4）存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位： 元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
土地使用权等	876,146,059.86	587,540,426.13	土地使用权等用于借款抵押
合计	876,146,059.86	587,540,426.13	--

（5）期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：

项目	金额
累计已发生成本	2,278,813,132.30
累计已确认毛利	412,011,180.80
已办理结算的金额	2,346,979,390.44
建造合同形成的已完工未结算资产	343,844,922.66

其他说明：本期开发产品转入投资性房地产金额为 16,012,307.47 元，转入固定资产金额为 24,365,066.48 元。

6、一年内到期的非流动资产

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
国家开发银行金融债券		9,999,999.77
合计		9,999,999.77

重要的债权投资/其他债权投资

单位： 元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

国家开发银行金融债券					9,999,999.77	3.32%	3.32%	2019 年 07 月 10 日
合计		——	——	——	9,999,999.77	——	——	——

其他说明：

7、其他流动资产

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
国债逆回购投资	1,051,406,506.32	20,609,000.00
预交税费	380,056,534.09	106,483,820.80
增值税留抵税款	31,058,697.90	17,796,376.64
合计	1,462,521,738.31	144,889,197.44

其他说明：

其他流动资产期末余额比上期增加，主要原因为：国债逆回购投资增加，以及预收房款增加对应的预交税费增加。

8、长期股权投资

单位： 元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	38,178,679.81			2,483,546.55			-2,100,000.00			38,562,226.36	
玉柴船舶动力股份有限公司	103,785,583.85			-15,631,423.52						88,154,160.33	
小计	141,964,263.66			-13,147,876.97			-2,100,000.00			126,716,386.69	
合计	141,964,2			-13,147,8			-2,100,00			126,716,3	

	63.66			76.97			0.00			86.69	

其他说明

本期测试长期股权投资无减值情形。

9、其他非流动金融资产

单位： 元

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

其他说明：

上述权益工具投资是本公司投资广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司17.88%的股份。

10、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	156,242,266.39			156,242,266.39
2.本期增加金额	79,294,323.19	6,877,188.50		86,171,511.69
（1）外购				
（2）存货\固定资产\在建工程转入	79,294,323.19			79,294,323.19
（3）企业合并增加				
（4）无形资产转入		6,877,188.50		6,877,188.50
3.本期减少金额	32,797,433.06			32,797,433.06
（1）处置	32,797,433.06			32,797,433.06
（2）其他转出				
4.期末余额	202,739,156.52	6,877,188.50		209,616,345.02
二、累计折旧和累计摊销				0.00
1.期初余额	19,510,358.71			19,510,358.71
2.本期增加金额	20,647,423.18	1,650,525.15		22,297,948.33

（1）计提或摊销	4,607,870.85	103,157.83		4,711,028.68
（2)存货\固定资产\无形资产转入	16,039,552.33	1,547,367.32		17,586,919.65
3.本期减少金额	2,000,180.65			2,000,180.65
（1）处置	2,000,180.65			2,000,180.65
（2）其他转出				
4.期末余额	38,157,601.24	1,650,525.15		39,808,126.39
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
（1）计提				
3、本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	164,581,555.28	5,226,663.35		169,808,218.63
2.期初账面价值	136,731,907.68			136,731,907.68

（2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位： 元

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

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

□ 是 √ 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

□ 是 √ 否

（3）未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位： 元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	16,012,307.47	办理中

其他说明

11、固定资产

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	113,471,464.54	140,759,255.47
合计	113,471,464.54	140,759,255.47

（1）固定资产情况

单位： 元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	161,499,809.24	6,707,898.00	858,720.22	9,578,714.63	11,671,208.64	190,316,350.73
2.本期增加金额	24,365,066.48	4,900.00	40,471.17	790,960.57	410,212.35	25,611,610.57
（1）购置		4,900.00	40,471.17	790,960.57	410,212.35	1,246,544.09
（2）在建工程转入	24,365,066.48					24,365,066.48
（3）企业合并增加						
3.本期减少金额	63,282,015.72		48,170.00	160,000.00	962,484.69	64,452,670.41
（1）处置或报废			48,170.00	160,000.00	962,484.69	1,170,654.69
（2）其他转出	63,282,015.72					63,282,015.72
4.期末余额	122,582,860.00	6,712,798.00	851,021.39	10,209,675.20	11,118,936.30	151,475,290.89
二、累计折旧						
1.期初余额	30,428,769.31	5,599,248.71	694,543.93	5,419,880.44	7,414,652.87	49,557,095.26
2.本期增加金	2,620,859.29	386,135.75	135,975.83	1,186,865.43	1,199,440.12	5,529,276.42

额						
（1）计提	2,620,859.29	386,135.75	135,975.83	1,186,865.43	1,199,440.12	5,529,276.42
3.本期减少金额	16,039,552.33		45,761.50	151,999.99	845,231.51	17,082,545.33
（1）处置或报废			45,761.50	151,999.99	845,231.51	1,042,993.00
（2）其他转出	16,039,552.33					16,039,552.33
4.期末余额	17,010,076.27	5,985,384.46	784,758.26	6,454,745.88	7,768,861.48	38,003,826.35
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
（1）计提						
3.本期减少金额						
（1）处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	105,572,783.73	727,413.54	66,263.13	3,754,929.32	3,350,074.82	113,471,464.54
2.期初账面价值	131,071,039.93	1,108,649.29	164,176.29	4,158,834.19	4,256,555.77	140,759,255.47

12、在建工程

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	258,857,333.04	122,726,173.85
合计	258,857,333.04	122,726,173.85

（1）在建工程情况

单位： 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
酒店项目	255,088,469.79		255,088,469.79	121,869,931.96		121,869,931.96
其他	3,768,863.25		3,768,863.25	856,241.89		856,241.89
合计	258,857,333.04		258,857,333.04	122,726,173.85		122,726,173.85

（2）重要在建工程项目本期变动情况

单位： 元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
酒店项目	1,516,800,000.00	121,869,931.96	133,218,537.83			255,088,469.79	16.82%	16.82%				其他
合计	1,516,800,000.00	121,869,931.96	133,218,537.83			255,088,469.79	--	--				--

13、生产性生物资产

（1）采用成本计量模式的生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

（2）采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

14、油气资产

□ 适用 √ 不适用

15、无形资产

（1）无形资产情况

单位： 元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件等	合计
一、账面原值					
1.期初余额	6,877,188.50			4,964,292.86	11,841,481.36
2.本期增加金				69,961.01	69,961.01

额					
（1）购置				69,961.01	69,961.01
（2）内部研发					
（3）企业合并增加					
3.本期减少金额	6,877,188.50				6,877,188.50
（1）处置					
（2）转入投资性房地产	6,877,188.50				6,877,188.50
4.期末余额				5,034,253.87	5,034,253.87
二、累计摊销					
1.期初余额	1,512,981.38			3,173,976.14	4,686,957.52
2.本期增加金额	34,385.94			497,182.87	531,568.81
（1）计提	34,385.94			497,182.87	531,568.81
3.本期减少金额	1,547,367.32				1,547,367.32
（1）处置					
（2）转入投资性房地产	1,547,367.32				1,547,367.32
4.期末余额				3,671,159.01	3,671,159.01
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				1,363,094.86	1,363,094.86
2.期初账面价值	5,364,207.12			1,790,316.72	7,154,523.84

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

（2）未办妥产权证书的土地使用权情况

单位： 元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

其他说明：

16、商誉

（1）商誉账面原值

单位： 元

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

（2）商誉减值准备

单位： 元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
合计						

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

商誉减值测试的说明：本期公司将珠海市年顺建筑有限公司所有资产认定为一个资产组，本期珠海市年顺建筑有限公司持续正常经营且利润率稳定，本期测试商誉无减值情形。

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

商誉减值测试的影响

其他说明

17、长期待摊费用

单位： 元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
苗场设施	1,174,474.95		343,748.76		830,726.19
装修费	3,761,160.42		1,384,771.08		2,376,389.34
合计	4,935,635.37		1,728,519.84		3,207,115.53

其他说明

18、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产

单位： 元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	4,676,985.84	1,169,246.45	4,659,421.52	1,164,855.41
内部交易未实现利润	312,819,971.12	78,204,992.78	260,049,818.92	65,012,454.73
可抵扣亏损			220,946.20	55,236.55
预估税费	764,836,741.08	191,209,185.27	447,019,576.37	111,754,894.09
合计	1,082,333,698.04	270,583,424.50	711,949,763.01	177,987,440.78

（2）未经抵销的递延所得税负债

单位： 元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	7,241,150.88	1,810,287.72	16,807,797.85	4,201,949.46
合计	7,241,150.88	1,810,287.72	16,807,797.85	4,201,949.46

（3）以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位： 元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		270,583,424.50		177,987,440.78
递延所得税负债		1,810,287.72		4,201,949.46

（4）未确认递延所得税资产明细

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	80,242,158.70	56,718,074.74
可抵扣亏损	71,572,555.32	72,834,237.88
合计	151,814,714.02	129,552,312.62

（5）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位： 元

年份	期末金额	期初金额	备注
2019		7,616,767.13	
2020	3,656,322.09	3,720,752.37	
2021	43,682,884.79	43,682,884.79	
2022	7,690,997.31	7,690,997.31	
2023	10,122,836.28	10,122,836.28	
2024	6,419,514.85		
合计	71,572,555.32	72,834,237.88	--

其他说明：

19、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
长期资产购置预付款		2,700,000.00
合计		2,700,000.00

其他说明：

20、应付账款

（1）应付账款列示

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	696,214,818.16	611,452,840.26

应付材料及设备款	26,723,797.62	8,251,060.03
其他	1,178,176.36	2,345,264.18
合计	724,116,792.14	622,049,164.47

（2）账龄超过 1 年的重要应付账款

单位： 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

其他说明：

21、预收款项

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

（1）预收款项列示

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
预收房款	2,179,948,786.23	914,749,992.21
其他	3,082,102.27	1,347,934.53
合计	2,183,030,888.50	916,097,926.74

预收款项说明：期末预收款项比期初预收款项增加的主要原因为本期销售回款比上期大幅增加。

（2）账龄超过 1 年的重要预收款项

单位： 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位： 元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	翠湖苑二期	516,166,162.02	2,014,622,781.10	2020 年 06 月	
2	世荣尚观花园		48,675,951.00	2021 年 11 月	
3	蓝湾半岛九至十期	252,700,252.70	46,182,542.46	2018 年 09 月	
4	蓝湾半岛十一期	750,120.00	37,731,023.00	2019 年 01 月	
5	井岸大观花园	93,690,499.49	26,909,308.00	2018 年 10 月	

22、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	28,055,834.39	100,368,170.67	95,813,127.40	32,610,877.66
二、离职后福利-设定提存计划		4,542,381.58	4,542,381.58	
三、辞退福利		599,636.00	599,636.00	
合计	28,055,834.39	105,510,188.25	100,955,144.98	32,610,877.66

（2）短期薪酬列示

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	20,646,621.80	87,394,237.63	83,724,939.87	24,315,919.56
2、职工福利费	110,091.95	4,963,681.17	5,073,773.12	
3、社会保险费		2,277,658.15	2,277,658.15	
其中：医疗保险费		2,055,571.94	2,055,571.94	
工伤保险费		27,986.58	27,986.58	
生育保险费		194,099.63	194,099.63	
4、住房公积金	63,600.00	2,206,690.00	2,270,290.00	
5、工会经费和职工教育经费	7,235,520.64	3,525,903.72	2,466,466.26	8,294,958.10
合计	28,055,834.39	100,368,170.67	95,813,127.40	32,610,877.66

（3）设定提存计划列示

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		4,431,322.00	4,431,322.00	
2、失业保险费		111,059.58	111,059.58	
合计		4,542,381.58	4,542,381.58	

其他说明：

本期为职工提供的非货币性福利为72,111.37元。其计算依据为职工宿舍的房产折旧金额。

23、应交税费

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
增值税	13,306,072.07	5,437,092.37
企业所得税	331,483,578.75	170,078,642.93
个人所得税	408,730.53	360,531.49
城市维护建设税	1,114,767.36	583,396.13
土地增值税	9,401,287.97	4,936,717.50
房产税	499,406.62	1,634,241.29
印花税	185,886.60	145,257.00
教育费附加	477,859.05	250,026.88
地方教育费附加	318,572.62	166,684.65
土地使用税		5,741,588.20
合计	357,196,161.57	189,334,178.44

其他说明：

本期应交税费增加的主要原因为：本期预收房款及利润总额较上期同期增加。

24、其他应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	1,500,000.00	
其他应付款	1,011,949,442.07	642,491,778.29
合计	1,013,449,442.07	642,491,778.29

（1）应付股利

单位： 元

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

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

（2）其他应付款

1）按款项性质列示其他应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
预估税费	764,836,741.08	447,019,576.37
往来款	5,390,000.00	5,390,000.00
应付股权收购款	161,150,000.00	161,150,000.00
其他	80,572,700.99	28,932,201.92
合计	1,011,949,442.07	642,491,778.29

2）账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位： 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京市大苑天地房地产开发有限公司	161,150,000.00	应付股权收购款
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	5,390,000.00	往来款
合计	166,540,000.00	--

其他说明

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

25、一年内到期的非流动负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	535,500,000.00	701,500,000.00
合计	535,500,000.00	701,500,000.00

其他说明：

期末一年内到期的非流动负债比期初减少的原因为一年以内到期的长期借款重分类金额减少。

26、长期借款

（1）长期借款分类

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	699,000,000.00	1,527,000,000.00

合计	699,000,000.00	1,527,000,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

27、股本

单位：元

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

其他说明：

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

28、资本公积

单位： 元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

29、盈余公积

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	277,965,621.31	76,446,472.92		354,412,094.23
合计	277,965,621.31	76,446,472.92		354,412,094.23

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

30、未分配利润

单位： 元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,470,412,465.08	1,312,022,979.78
调整后期初未分配利润	1,470,412,465.08	1,312,022,979.78
加：本期归属于母公司所有者的净利润	882,223,428.71	796,206,007.14
减：提取法定盈余公积	76,446,472.92	55,267,666.80

应付普通股股利	404,547,816.00	582,548,855.04
期末未分配利润	1,871,641,604.87	1,470,412,465.08

调整期初未分配利润明细：

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

2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。

4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

31、营业收入和营业成本

单位： 元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,468,309,525.94	798,648,358.45	2,241,450,515.78	849,246,851.18
其他业务	284,590,040.52	98,007,224.20	112,028,207.53	49,560,031.72
合计	2,752,899,566.46	896,655,582.65	2,353,478,723.31	898,806,882.90

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

其他说明

本期营业收入、营业成本比上期分别增加的主要原因为：本期可结转的商品房销售收入增加，以及出售投资性房地产中原用于出租的商铺。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位： 元

序号	项目名称	收入金额
1	蓝湾半岛 9-10 期	963,727,754.81
2	翠湖苑二期北区	844,025,805.19
3	井岸大观花园	313,084,310.80
4	蓝湾半岛十一期	284,550,697.70
5	蓝湾半岛 6-8 期	44,645,990.47

32、税金及附加

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	10,875,462.72	9,382,151.53
教育费附加	4,660,966.09	4,019,585.54

房产税	6,816,907.30	7,740,869.18
土地使用税	1,139,271.09	1,438,419.11
车船使用税	12,953.92	12,950.78
印花税	2,681,235.78	2,090,616.98
营业税		207,131.25
地方教育费附加	3,107,310.44	2,681,817.58
土地增值税	408,285,332.03	249,909,977.67
水利基金		17,289.49
合计	437,579,439.37	277,500,809.11

其他说明：

本期税金及附加比上期增加的主要原因为：本期收入结转单价及金额较上期同期增加。

33、销售费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	115,031,501.93	24,252,178.52
广告策划费	6,742,889.52	8,357,861.26
业务宣传费	5,505,666.33	17,074,465.01
工资	8,567,702.57	4,759,269.97
其他	7,653,366.27	4,687,797.89
合计	143,501,126.62	59,131,572.65

其他说明：

本期销售费用比上期增加84,369,553.97元，增加比例为142.68%，主要原因为：销售代理费增加。

34、管理费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	36,327,221.82	24,658,214.07
福利费	4,574,008.95	3,538,778.03
业务招待费	6,898,265.63	8,048,737.05
咨询服务费	6,454,766.36	7,302,305.15
固定资产折旧费	4,602,902.32	6,089,131.56
差旅费	1,585,303.17	2,469,930.53
其他	17,595,713.74	16,637,434.85

合计	78,038,181.99	68,744,531.24

其他说明：

35、财务费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	27,983,318.25	6,394,061.26
减：利息收入	33,337,880.76	18,806,662.76
其他	507,300.03	458,392.97
合计	-4,847,262.48	-11,954,208.53

其他说明：

本期财务费用比上期增加7,106,946.05元，增加比例59.45%,主要原因为本期费用化利息支出增加。

36、其他收益

单位： 元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助-稳定岗位奖励补贴	54,127.81	108,519.75
政府补助-拆迁补偿财政专项补助		1,516,897.64
政府补助-珠海市斗门区残疾人联合会岗位补贴款	75,606.70	43,900.00
政府补助-井岸镇会计核算中心苗场耕地地力补贴款	181,931.02	99,142.90
增值税加计扣除	307,139.84	
增值税减免税款	16,835.83	
返还代征代扣手续费	972,830.45	572,676.04

37、投资收益

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-13,147,876.97	-11,896,772.17
处置长期股权投资产生的投资收益		-2,134,625.13
对外委托贷款取得的损益		58,793,361.07
其他	23,592,445.80	18,091,354.31
合计	10,444,568.83	62,853,318.08

其他说明：

本期投资收益比上期减少52,408,749.25元，减少比例83.38%，主要原因为上期对外委托贷款取得的损益为本公司对威海公司在2014年-2017年进行委托贷款，截至2018年6月末，委托贷款利息因威海公司未实现对外销售而抵消的累计金额为58,793,361.07元；截至2018年6月末本公司已全部出售其所持有的威海公司股权，需要对上述利息进行转回所致。本期无发生。

38、信用减值损失

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款及其他应收款坏账损失	-16,543,732.04	
合计	-16,543,732.04	0.00

其他说明：

损失以“-”号填列。

39、资产减值损失

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-47,090,493.87
二、存货跌价损失	-8,892,649.75	-972,555.30
合计	-8,892,649.75	-48,063,049.17

其他说明：

40、资产处置收益

单位： 元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处理利得或损失	11,615.37	-102,330.71

41、营业外收入

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	3,299,717.15	691,194.16	3,299,717.15
合计	3,299,717.15	691,194.16	3,299,717.15

计入当期损益的政府补助：

单位： 元

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

其他说明：

42、营业外支出

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	2,286,585.09	6,064,339.96	2,286,585.09
赔偿款	111,120.00		111,120.00
消耗性生物资产台风损失		235,854.46	
非流动资产毁损报废损失	119,661.68	616,570.61	119,661.68
其他	87,047.80	24,425.67	87,047.80
合计	2,604,414.57	6,941,190.70	2,604,414.57

其他说明：

43、所得税费用

（1）所得税费用表

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	402,890,674.62	332,037,524.82
递延所得税费用	-94,987,645.46	-61,239,046.31
合计	307,903,029.16	270,798,478.51

（2）会计利润与所得税费用调整过程

单位： 元

项目	本期发生额
利润总额	1,189,296,074.95
按法定/适用税率计算的所得税费用	297,324,018.74
子公司适用不同税率的影响	-685,773.03
调整以前期间所得税的影响	134,286.77
非应税收入的影响	3,286,969.24
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,277,927.09
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏	5,565,600.35

损的影响	
所得税费用	307,903,029.16

其他说明

44、现金流量表项目

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	33,337,880.76	18,806,662.76
政府补助	311,665.53	1,768,460.29
往来款等	75,409,923.76	69,251,709.48
合计	109,059,470.05	89,826,832.53

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
现金支付的营业费用、管理费用、营业外支出和其他业务成本等	146,697,250.13	122,836,979.53
往来款等	24,726,737.71	33,474,372.33
合计	171,423,987.84	156,311,351.86

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

（3）支付的其他与投资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额负数重分类		108,520,762.97
合计		108,520,762.97

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

根据企业会计准则-现金流量表准则的规定，上期处置子公司及其他营业单位收到的现金净额如为负数，应将该金额填列至“支付其他与投资活动有关的现金”项目中。

45、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

单位： 元

补充资料	本期金额	上期金额
1．将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	881,393,045.79	801,229,735.42
加：资产减值准备	6,997,916.24	47,830,515.26
信用减值损失	16,543,732.04	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,240,305.10	10,812,704.53
无形资产摊销	531,568.81	819,875.17
长期待摊费用摊销	1,728,519.84	1,921,556.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-11,615.37	102,330.71
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	119,661.68	616,570.61
财务费用（收益以“－”号填列）	27,983,318.25	6,276,017.04
投资损失（收益以“－”号填列）	-10,444,568.83	-62,853,318.08
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-92,595,983.72	-61,239,046.31
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-2,391,661.74	
存货的减少（增加以“－”号填列）	-84,669,833.61	-83,204,752.35
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	20,306,706.83	129,955,701.44
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,677,707,340.91	-794,071,987.09
其他		1,516,897.64
经营活动产生的现金流量净额	2,453,438,452.22	-287,199.47
2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3．现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	2,120,136,440.35	2,176,484,512.93
减：现金的期初余额	2,176,484,512.93	1,506,830,587.99
减：现金等价物的期初余额		348,400,000.00

现金及现金等价物净增加额	-56,348,072.58	321,253,924.94

（2）现金和现金等价物的构成

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,120,136,440.35	2,176,484,512.93
其中：库存现金	1,500.00	27,685.17
可随时用于支付的银行存款	2,120,134,161.12	1,652,412,426.60
可随时用于支付的其他货币资金	779.23	524,044,401.16
三、期末现金及现金等价物余额	2,120,136,440.35	2,176,484,512.93

其他说明：

46、所有权或使用权受到限制的资产

单位： 元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,206,992.37	保证金及工资预储金
存货	587,540,426.13	土地使用权等用于借款抵押
投资性房地产	9,751,677.03	房屋建筑物用于借款抵押
合计	599,499,095.53	--

其他说明：

47、政府补助

（1）政府补助基本情况

单位： 元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
计入其他收益的政府补助	311,665.53		311,665.53

（2）政府补助退回情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

2、同一控制下企业合并

3、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□ 是 √ 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□ 是 √ 否

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
珠海市斗门区世荣实业有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00%		同一控制下的企业合并
珠海世荣兆业投资管理有限公司	珠海	珠海	项目投资、投资管理	100.00%		投资设立
珠海横琴世荣兆业置业发展有限公司	珠海	珠海	房地产开发及销售	100.00%		投资设立
珠海世荣物业管理服务有限公司	珠海	珠海	物业管理	100.00%		投资设立
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	珠海	珠海	房地产信息咨询	100.00%		投资设立
北京世荣兆业控股有限公司	北京	北京	资产管理、项目投资	100.00%		投资设立
珠海市年顺建筑有限公司	珠海	珠海	建筑业		100.00%	非同一控制下的企业合并
珠海粤盛投资管理有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00%	非同一控制下的企业合并
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00%	同一控制下的企业合并

珠海市绿怡居园艺工程有限公司	珠海	珠海	苗木种植及绿化工程		100.00%	非同一控制下的企业合并
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	珠海	珠海	装饰、装修工程		100.00%	投资设立
珠海市世荣酒店管理有限公司	珠海	珠海	酒店管理		100.00%	投资设立
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
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
世荣兆业（广州）投资有限公司	广州	广州	投资管理	100.00%		投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

2、在合营安排或联营企业中的权益

（1）重要的合营企业或联营企业

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

玉柴船舶动力股份有限公司董事会由5名董事组成，其中公司派有1名代表。

（2）重要联营企业的主要财务信息

单位： 元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	玉柴船舶动力股份有限公司	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
流动资产	120,610,517.79	210,830,553.35	119,949,680.40	171,665,349.32
非流动资产	2,674,856.87	936,113,843.23	1,530,651.53	975,244,579.15
资产合计	123,285,374.66	1,146,944,396.58	121,480,331.93	1,146,909,928.47
流动负债	1,435,497.85	787,391,534.91	908,943.61	660,830,530.24
非流动负债		246,565,889.36		294,812,955.95
负债合计	1,435,497.85	1,033,957,424.27	908,943.61	955,643,486.19
归属于母公司股东权益	121,849,876.81	112,986,972.31	120,571,388.32	191,266,442.28
按持股比例计算的净资产份额	36,554,963.05	22,394,017.91	36,171,416.50	37,909,008.86
调整事项	2,007,263.31	65,760,142.42	2,007,263.31	65,876,574.99
--其他	2,007,263.31	65,760,142.42	2,007,263.31	65,876,574.99
对联营企业权益投资的账面价值	38,562,226.36	88,154,160.33	38,178,679.81	103,785,583.85
营业收入	17,404,823.69	202,727,496.54	17,008,998.13	145,877,157.35
净利润	8,278,488.49	-78,866,919.87	7,156,118.14	-77,046,927.89
综合收益总额	8,278,488.49	-78,866,919.87	7,156,118.14	-77,046,927.89
本年度收到的来自联营企业的股利	2,100,000.00		3,000,000.00	

其他说明

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、借款、应收款项、应付款项等。在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险。与这些金融工具相关的风险，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：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审

核结果上报本公司的审计委员会。本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

（一）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收票据、应收账款余额及收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款、其他流动资产等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除“附注十四、1、”中所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家GDP增速、基建投资总额、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。

截止2019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	16,735,399.71	1,602,768.15
其他应收款	86,052,117.18	68,100,827.16
合计	102,787,516.89	69,703,595.31

本公司的主要客户为商品房业主，由于本公司的客户广泛，且需要在交房前先支付房款，因此没有重大信用风险和客户集中信用风险。

（二）流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。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。

截止2019年12月31日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

项目	期末余额				
	合计	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上
应付账款	724,116,792.14	724,116,792.14			
其他应付款	1,011,949,442.07	1,011,949,442.07			
一年内到期的非流动负债	535,500,000.00	535,500,000.00			
长期借款	699,000,000.00		400,000,000.00	299,000,000.00	
合计	2,970,566,234.21	2,271,566,234.21	400,000,000.00	299,000,000.00	

（三）市场风险

1、汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，不存在汇率风险。

（1）敏感性分析

截止2019年12月31日，本公司无外币金融资产和外币金融负债，不会对本公司造成影响。

2、利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。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。

本公司资金管理部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

（1）本年度公司无利率互换安排。

（2）敏感性分析

截止2019年12月31日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，而其他因素保持不变，本公司的净利润会减少或增加约4,629.375.00元（2018年度约2,846,597.61元)。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位： 元

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

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

第三层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

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

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

本公司金融工具的公允价值估值技术在本年度未发生变更。

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、其他流动资产、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九。

2、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	联营企业
玉柴船舶动力股份有限公司	联营企业

其他说明

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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
珠海市兆丰混凝土有限公司	为本公司第二大股东控制
广东兆丰能源技术有限公司	为本公司原监事会主席担任董事
立唯玉柴动力机械有限公司	为本公司第二大股东与本公司原副董事长共同控制
珠海横琴新区骜创信息科技有限公司	为本公司现任副总裁、董事会秘书曾担任董事

其他说明

4、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位： 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
珠海市兆丰混凝土有限公司	购买商品混凝土及管桩等	116,543,437.25	120,000,000.00	否	84,230,440.38
珠海横琴新区骜创信息科技有限公司	购买商品	3,858,838.27			

出售商品/提供劳务情况表

单位： 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海横琴新区骜创信息科技有限公司	销售商品	2,471.56	
立唯玉柴动力机械有限公司	园林绿化工程		19,902.92
立唯玉柴动力机械有限公司	物业管理服务	904,296.51	849,368.15
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	物业管理服务	15,318.25	16,783.99
玉柴船舶动力股份有限公司	物业管理服务	1,810,942.14	1,865,270.40
珠海横琴新区骜创信息科技有限公司	物业管理服务	288,474.88	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

1、本公司获批与珠海市兆丰混凝土有限公司的预计交易总金额为不超过12,000万元人民币，2019年未超过交易额度。

2、本公司2019年7月聘任严文俊先生为公司副总裁、董事会秘书。严文俊先生于2019年7月15日知悉并同意该项安排。严文俊先生曾担任珠海横琴新区骜创信息科技有限公司董事并于2019年4月11日离职，由于离职时间未满12个月，根据相关规定，珠海横琴新区骜创信息科技有限公司自2019年7月15日起为本公司关联方直至2020年4月10日止。

（2）关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位： 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	房屋	34,285.71	34,285.72
广东兆丰能源技术有限公司	房屋	15,238.09	22,857.14

本公司作为承租方：

单位： 元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费

关联租赁情况说明

（3）关键管理人员报酬

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	5,706,335.73	5,574,250.00

5、关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位： 元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	玉柴船舶动力股份有限公司	1,088,074.40	54,403.72	777,196.00	38,859.80
应收账款	立唯玉柴动力机械有限公司	178,964.05	8,948.20	211,960.89	10,598.04
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
其他应收款	广东兆丰能源技术有限公司	4,000.00	200.00		

（2）应付项目

单位： 元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	珠海市兆丰混凝土有限公司	1,700.00	
应付账款	珠海横琴新区骜创信息科技有限公司	300,000.00	
其他应付款	广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	5,390,000.00	5,390,000.00
其他应付款	珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	6,000.00	6,000.00
其他应付款	珠海横琴新区骜创信息科技有限公司	9,500.00	

6、关联方承诺

无。

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

□ 适用 √ 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

无。

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

1. 其他重大财务承诺事项

（1） 抵押资产情况

抵押资产名称	抵押资产账面价值	抵押用途	影响
土地使用权	587,540,426.13	项目建设	无
房产	9,751,677.03	项目建设	无
合计	597,292,103.16	---	---

（2）担保情况

1）本公司为珠海市斗门区世荣实业有限公司向交通银行股份有限公司珠海分行借款余额为12,950万元的借款合同提供连带责任保证， 所担保的主债权期限为自每笔主债务履行期限届满之日起至全部主合同项下最后到期的主债务的债务履行期限届满之日后两年止。若债务人分期履行还款义务，则所担保的主债权期限为自每期债务履行期限届满之日起至全部主合同项下最后到期的主债务履行期限届满之日后两年止，截至报告日,该款项已全部还清。

2）本公司为珠海市斗门区世荣实业有限公司向招商银行股份有限公司珠海分行借款总额为35,000万元的借款合同提供连带责任保证，保证责任期间为自担保书生效之日起至借款履行期届满之日起另加两年，本保证人在确定的保证范围内承担连带保证责任。截至报告日,该款项已全部还清。

3）本公司为珠海市斗门区世荣实业有限公司向中国银行股份有限公司珠海斗门支行借款余额为45,000万元的借款提供全额连带责任保证，保证责任期间为自担保书生效之日起至借款履行期届满之日起另加两年，本保证人在确定的保证范围内承担连带保证责任。

4）本公司为珠海粤盛投资管理有限公司向招商银行股份有限公司珠海分行借款总额为13,000万元的借款提供连带责任保证，保证责任期间为自担保书生效之日起至借款履行期届满之日起另加两年，本保证人在确定的保证范围内承担连带保证责任。截至报告日,该款项已全部还清。

5）珠海市斗门区世荣实业有限公司为珠海粤盛投资管理有限公司向招商银行股份有限公司珠海分行借款总额为13,000万元的借款合同提供抵押担保责任，在主合同项下债务履行期届满时，珠海粤盛投资管理有限公司未偿还足额贷款，招商银行股份有限公司珠海分行根据主合同约定提前向债务人追索的，珠海市斗门区世荣实业有限公司亦以抵押物承担担保责任。截至报告日,该款项已全部还清。

6）珠海市斗门区中荣贸易有限公司以面积259,062.23平方米的土地作为抵押物为珠海市斗门区世荣实业有限公司向中国农业银行股份有限公司珠海斗门支行申请借款提供抵押担保。

7）珠海市斗门区世荣实业有限公司以面积为14,988.10平方米的自有房产为珠海粤盛投资管理有限公司向招商银行股份有限公司珠海分行申请借款的抵押物。截至报告日,该抵押已解除，款项已还清。

8）珠海市斗门区世荣实业有限公司以面积为100,816.33平方米的自有土地作为其向交通银行股份有限公司珠海分行申请借款的抵押物,截至报告日，该抵押已解除，款项已还清。

9）珠海市斗门区世荣实业有限公司以面积3,852.65平方米的自有房产作为其向招商银行股份有限公司珠海分行申请借款的抵押物。 截至报告日，该抵押已解除，款项已还清。

10）珠海市斗门区世荣实业有限公司以面积92,133.08平方米的自有土地使用权作为其向招商银行股份有限公司珠海分行申请借款的抵押物。截至报告日，该抵押已解除，款项已还清。

11）珠海市斗门区世荣实业有限公司以面积86,665.56平方米的自有土地使用权作为其向中国银行股份有限公司珠海斗门支行申请借款的抵押物。截至报告日,该抵押已解除。

12）珠海市斗门区世荣实业有限公司以面积49,050.60平方米的自有土地使用权作为其向中国建设银行股份有限公司珠海斗门支行申请借款的抵押物。

13）珠海市斗门区世荣实业有限公司以面积189,856.10平方米的自有土地使用权作为其向中国银行股份有限公司珠海分行申请借款的抵押物。

14）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。

（3）前期承诺履行情况

在本公司《未来三年股东回报规划（2018-2020）》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%。

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

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

珠海市斗门区世荣实业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101,957.62万元。

除存在上述或有事项外，截至2019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。

（2）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十五、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位： 元

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

十六、其他重要事项

1、其他

新型冠状病毒感染的肺炎疫情于2020年年初在全国爆发以来，对新冠病毒疫情的防控工作正在全国范围内持续进行，本公司将切实贯彻落实防控工作的各项要求，强化对疫情防控工作的支持。本次新冠病毒疫情对本公司造成一定的暂时性影响，影响程度取决于新冠疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。本公司将继续密切关注新冠病毒发展情况，积极应对可能对公司财务状况、经营成果等方面的影响。截止至本报告日，本公司未发现重大不利影响。

截至财务报告批准报出日止，除上述事项外，本公司无应披露未披露的其他重要事项。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	800,000,000.00	620,000,000.00
其他应收款	818,543,419.64	232,512,175.18
合计	1,618,543,419.64	852,512,175.18

（1）应收股利

1）应收股利分类

单位： 元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
珠海市斗门区世荣实业有限公司	800,000,000.00	600,000,000.00
珠海世荣物业管理服务有限公司		20,000,000.00
合计	800,000,000.00	620,000,000.00

2）重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位： 元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据

3）坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

（2）其他应收款

1）其他应收款按款项性质分类情况

单位： 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款等	818,563,610.30	214,524,497.43
欠款		263,000.00
备用金		
其他	65,000,000.00	65,000,000.00
合计	883,563,610.30	279,787,497.43

2）坏账准备计提情况

单位： 元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	1,430.08	47,273,892.17		47,275,322.25
2019 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
--转入第三阶段		-47,000,000.00	47,000,000.00	
本期计提	1,468.41		18,000,000.00	18,001,468.41
本期转回		256,600.00		256,600.00
2019 年 12 月 31 日余额	2,898.49	17,292.17	65,000,000.00	65,020,190.66

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

√ 适用 □ 不适用

（1）对本期发生损失准备变动的账面余额显著变动的情况说明

2018年11月，本公司与亚洲仿真控制系统工程（珠海）有限公司终止项目合作，应退回本公司的款项65,000,000.00元，本报告期末本公司评估其信用风险自初始确认后已显著增加并已发生信用减值，按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额65,000,000.00元计量其损失准备。

（2）本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

按账龄披露

单位： 元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	604,057,969.72
1 年以内（含 1 年）	604,057,969.72
1 至 2 年	24,000.00
2 至 3 年	13,640.58
3 年以上	279,468,000.00
3 至 4 年	18,000.00
4 至 5 年	259,450,000.00
5 年以上	20,000,000.00
合计	883,563,610.30

3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位： 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按账龄分析法组合计提的坏账准备	47,275,322.25	18,001,468.41	256,600.00			65,020,190.66
合计	47,275,322.25	18,001,468.41	256,600.00			65,020,190.66

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位： 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4）本期实际核销的其他应收款情况

单位： 元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位： 元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位： 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
世荣兆业（广州）投资有限公司	往来款	600,000,000.00	1 年以内	67.91%	0.00
北京世荣兆业控股有限公司	往来款	217,450,000.00	1 年以内（300 万元）、4 年以上	24.61%	0.00
亚洲仿真控制系统工程（珠海）有限公司	其他	65,000,000.00	4 年以上	7.36%	65,000,000.00
北京世荣佳业投资管理有限公司	往来款	1,000,000.00	1 年以内	0.11%	0.00
广东联合电子服务股份有限公司	往来款	55,640.58	4 年以内	0.01%	17,292.17
合计	--	883,505,640.58	--	100.00%	65,017,292.17

2、长期股权投资

单位： 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,820,049,911.17		1,820,049,911.17	1,820,049,911.17		1,820,049,911.17
对联营、合营企业投资	88,154,160.33		88,154,160.33	103,785,583.85		103,785,583.85
合计	1,908,204,071.50		1,908,204,071.50	1,923,835,495.02		1,923,835,495.02

（1）对子公司投资

单位： 元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
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	10,000,000.00					10,000,000.00	

管理服务有限公司							
珠海世荣兆业投资管理有限公司	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	
世荣兆业（广州）投资有限公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
合计	1,820,049,911.17					1,820,049,911.17	

（2）对联营、合营企业投资

单位： 元

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
玉柴船舶动力股份有限公司	103,785,583.85			-15,631,423.52						88,154,160.33	
小计	103,785,583.85			-15,631,423.52						88,154,160.33	
合计	103,785,583.85			-15,631,423.52						88,154,160.33	

3、营业收入和营业成本

单位： 元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,042,053.32	3,507,500.74	783,809.51	623,356.48

其他业务	1,338,477.72	1,303,274.02		
合计	5,380,531.04	4,810,774.76	783,809.51	623,356.48

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

其他说明：

4、投资收益

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	800,000,000.00	620,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-15,631,423.52	-14,043,607.61
处置长期股权投资产生的投资收益		1,925,594.17
其他	9,142,822.17	8,632,359.04
合计	793,511,398.65	616,514,345.60

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-108,046.31	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	311,665.53	
委托他人投资或管理资产的损益	6,052,857.94	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,138,939.93	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	18,512,418.31	
减：所得税影响额	3,847,109.30	
合计	22,060,726.10	--

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

□ 适用 √ 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	30.45%	1.0904	1.0904
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	29.68%	1.0631	1.0631

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

第十三节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

三、报告期内在中国证监会指定网站巨潮资讯网和公司选定的信息披露报纸《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》上公开披露过的所有文件正本及公告原稿；

四、载有公司法定代表人签名的2019年度报告正本；

以上文件均备置于公司证法部以供查阅。

广东世荣兆业股份有限公司

法定代表人：陈银栋

二〇二〇年四月二十九日