



广东世荣兆业股份有限公司

2025 年年度报告

2026 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、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。

公司负责人李江生、主管会计工作负责人汪礼宏及会计机构负责人（会计主管人员）汪礼宏声明：保证本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《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

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及应对措施，敬请查阅“第三节 管理层讨论与分析”中公司主营业务面临的主要风险及应对措施相关内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 809095632 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.18 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	10
第四节 公司治理、环境和社会	31
第五节 重要事项	49
第六节 股份变动及股东情况	75
第七节 债券相关情况	81
第八节 财务报告	82

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》《上海证券报》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 2025 年年度报告正本；

以上文件均备置于公司证券部以供查阅。

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、世荣兆业	指	广东世荣兆业股份有限公司
世荣实业	指	珠海市斗门区世荣实业有限公司
安居公司	指	珠海大横琴安居投资有限公司
珠光集团	指	珠海市珠光集团控股有限公司
大横琴集团	指	珠海大横琴集团有限公司
珠海市国资委	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会

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	李江生		
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		
公司注册地址历史变更情况	无		
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.shirongzhaoye.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	蒋凜	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

公司披露年度报告的证券交易所网站	《证券时报》《中国证券报》《证券日报》《上海证券报》
公司披露年度报告的媒体名称及网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

四、注册变更情况

统一社会信用代码	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。珠海大横琴安居投资有限公司通过司法拍卖及要约收购取得公司股票合计 487,722,674 股，占公司总股本的 60.28%，并于 2024 年 9 月 26 日全部完成过户，公司控股股东变更为珠海大横琴安居投资有限公司。
--	--

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	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层
签字会计师姓名	潘大亮、蔡绍伟

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

	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入（元）	1,580,692,542.06	981,090,191.37	61.12%	1,548,126,388.00
归属于上市公司股东的净利润（元）	137,383,458.76	37,414,806.21	267.19%	202,647,271.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	134,875,581.39	35,463,932.16	280.32%	197,207,624.59
经营活动产生的现金流量净额（元）	84,450,927.58	-434,090,448.07	119.45%	-294,424,139.76
基本每股收益（元/股）	0.1698	0.0462	267.53%	0.2505
稀释每股收益（元/股）	0.1698	0.0462	267.53%	0.2505
加权平均净资产收益率	2.83%	0.78%	2.05%	4.32%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产（元）	7,525,488,622.97	7,272,434,959.20	3.48%	6,608,974,825.50
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,913,151,319.21	4,783,858,816.77	2.70%	4,786,898,779.91

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

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	189,990,940.30	408,058,661.91	592,919,449.92	389,723,489.93
归属于上市公司股东的净利润	6,085,959.32	9,202,153.37	108,781,672.56	13,313,673.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	6,038,681.46	8,511,479.85	108,681,317.70	11,644,102.38
经营活动产生的现金流量净额	10,471,908.00	-228,918,446.52	230,848,227.05	72,049,239.05

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	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	675,623.44	157,471.99	-56,359.71	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	1,826,506.14	1,404,519.80	204,033.54	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保		208,542.27	2,120,031.03	

值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		3,542.00	804,426.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-432,055.05	571,202.75	-667,757.72	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	918,683.04	191,877.52	4,624,901.39	
减：所得税影响额	346,866.49	492,828.08	1,587,345.85	
少数股东权益影响额（税后）	134,013.71	93,454.20	2,281.33	
合计	2,507,877.37	1,950,874.05	5,439,647.35	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

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

（一）公司主营业务、经营模式、项目业态及市场地位

报告期内公司以房地产开发与经营为主营业务，依托主业积极拓展工程建筑、园林绿化、物业管理、地产营销、资产运营等上下游产业链。经营模式上，公司实施集团管控与专业公司精细化运营相结合的模式，项目业态以住宅开发、销售为主，辅以配套商业及商业综合体的建设及运营。经过在珠海区域多年的深耕细作，公司凭借高品质产品与服务获得市场认可，在区域内保持稳固的品牌影响力与竞争优势。

（二）公司主营业务面临的主要风险及应对措施

1、政策风险：房地产行业作为国民经济的重要支柱，其发展始终与国家宏观政策导向紧密相连。当前，国家正着力构建房地产发展新模式，在土地供应、住房供给结构、金融支持及市场秩序等方面持续优化政策体系，旨在推动行业平稳健康发展和良性循环。这对房地产开发企业的战略适配与经营韧性提出了更高要求。若公司不能及时洞察并适应政策环境的变化，则可能对经营与发展带来不确定性。

应对措施：紧密跟踪政策变化，及时调整公司经营策略。

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

应对措施：适当加快公司现有土地开发，加速利润释放，积极拓展区域外项目，加快多元化产业布局。

3、财务风险：房地产开发行业属于资金密集型行业，且开发周期较长，资金周转速度较慢。同时若国家宏观经济形势、信贷政策和资本市场发生重大变化或调整，可能导致公司的融资受到限制或公司的融资成本上升。

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

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

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

新增土地储备项目

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

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积 (万m ²)
珠海市斗门区	63	141	141
总计	63	141	141

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
珠海市	世荣峰景	珠海市斗	酒店、	100.0 0%	2018 年 06	在建	81.52 %	43,40 7.60	86,81 5.20	3,450 .16	36,78 2.44	101,6 80	73,35 5.62

	广场 (一期)	门区	商业		月								
珠海市	万荣商业中心	珠海市斗门区	商业、商务等	100.00%	2022年06月	竣工	100.00%	77,455.53	161,073.35	100,028.89	249,014.39	150,000	158,602.37
珠海市	曝观花园	珠海市斗门区	住宅	100.00%	2022年08月	在建	68.12%	77,426.74	158,704.57	102,139.56	102,139.56	168,000	114,442.57

注：上表仅列示自有房地产项目。

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(m ²)	可售面积(m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
珠海市	曝观花园	珠海市斗门区	住宅	100.00%	158,704.57	71,349.11	48,643.31	20,733.14	30,790.8	41,821.95	41,821.95	59,392.37
珠海市	曝观花园	珠海市斗门区	车位	100.00%		8,808.99	0	0	0	0	0	0
珠海市	世荣峰景广场(二期)	珠海市斗门区	住宅	100.00%	57,876.80	57,718.08	39,370.81	4,664.82	5,788.77	39,287.24	4,912.25	5,674.1
珠海市	世荣峰景广场(二期)	珠海市斗门区	车位	100.00%		3,037.72	985.24	46.85	37.2	985.24	179.06	154.04
珠海市	世荣尚观花园	珠海市斗门区	住宅	100.00%	174,005.26	164,377.69	116,862.81	34,023.51	38,412.44	115,373.32	34,347.13	37,118.58
珠海市	世荣尚观花园	珠海市斗门区	车位	100.00%		11,599.85	3,359.56	129.94	131.82	3,359.56	153.70	153.69
珠海市	世荣尚观花园	珠海市斗门区	商铺	100.00%		5,858.53	2,893.52	0	0	2,893.52	0	0
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	198,918.38	694.18	624.07	198,918.38	694.18	594.35
珠海市	翠湖苑二期北区	珠海市斗门区	车位	100.00%		12,474.71	2,095.51	34.20	17.78	2,095.51	45.60	22.58
珠海市	翠湖苑二期北区	珠海市斗门区	商铺	100.00%		2,131.95	0	0	0	0	0	0

珠海市	翠湖苑二期南区	珠海市斗门区	住宅	100.00%	200,064.20	194,170.12	194,170.12	3,563.92	3,174.81	194,170.12	4,140.76	3,569.91
珠海市	翠湖苑二期南区	珠海市斗门区	车位	100.00%		5,485.85	987.72	45.60	23.71	987.72	45.60	22.58
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	139,611.92	114.88	97.65	139,611.92	236.39	206.12
珠海市	蓝湾半岛9-10期	珠海市斗门区	车位	100.00%		8,759.48	5,101.53	836.76	526.91	5,089.54	824.77	494.36
珠海市	蓝湾半岛11期	珠海市斗门区	住宅	100.00%	35,982.44	28,713.60	28,713.60	123.67	105.12	28,711.28	123.67	100.11
珠海市	蓝湾半岛11期	珠海市斗门区	车位	100.00%		1,204.48	1,111.98	11.40	7.56	1,111.98	11.40	7.2
珠海市	井岸大观花园	珠海市斗门区	住宅	100.00%	52,955.08	47,958.88	47,958.88	0	0	47,958.88	0	0
珠海市	井岸大观花园	珠海市斗门区	车位	100.00%		3,976.50	3,967.09	408.67	261.78	3,967.09	408.67	249.31
珠海市	井岸大观花园	珠海市斗门区	商铺	100.00%		4,878.39	4,730.02	0	0	4,721.41	0	0
珠海市	蓝湾半岛6-8期	珠海市斗门区	住宅	100.00%	198,839.58	190,900.82	190,900.82	113.46	96.44	190,900.63	113.46	91.85
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	0	0	96,737.12	0	0
珠海市	翠湖苑一区	珠海市斗门区	车位	100.00%		1,375.98	56.74	0	0	56.74	0	0
珠海市	翠湖苑一区	珠海市斗门区	商铺	100.00%		7,265.81	5,222.58	791.70	877.05	5,222.58	791.70	835.29
珠海市	碧水岸二期2、3期	珠海市斗门区	车位	100.00%	159,867.49	13,594.12	4,961.34	0	0	4,961.34	0	0
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	8,178.46	569.23	368.32	8,178.46	569.23	350.78
珠海市	锦绣荣城四区	珠海市斗门区	车位	100.00%	141,569.83	6,314.08	4,968.8	0	0	4,968.8	0	0
珠海市	世荣名筑	珠海市斗门区	车位	100.00%	93,037.98	3,428.29	3,428.29	249.38	220.14	3,428.29	249.38	209.66
珠海	碧水	珠海	车位	100.00%	48,28	811.1	341.6	0	0	341.6	0	0

市	岸二期 1 期	市斗门区		0%	9.71	7	3			3		
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	6,824.69	416.27	273.86	6,824.69	416.27	260.82
珠海市	蓝湾半岛 1-2 期	珠海市斗门区	商铺	100.00%		16,951.91	8,915.16	0	0	8,915.16	0	0
珠海市	锦绣荣城五区	珠海市斗门区	商铺	100.00%	124,063.47	22,104.10	7,804.71	109.05	198.96	7,804.71	109.05	189.49
珠海市	碧水岸一区	珠海市斗门区	商铺	100.00%	172,592.62	8,057.39	8,057.39	1,290.31	1,927.26	8,057.39	1,638.78	2,427.78

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

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

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
锦绣荣城五区	珠海市斗门区	商铺	100.00%	18,213.16	16,861.68	92.58%
翠湖苑一区	珠海市斗门区	商铺	100.00%	2,043.23	1,256.59	61.50%
翠湖苑二期	珠海市斗门区	商铺	100.00%	7,355.62	7,355.62	100.00%
蓝湾半岛 1-2 期	珠海市斗门区	商铺	100.00%	9,797.03	7,574.92	77.32%
井岸大观花园	珠海市斗门区	商铺	100.00%	156.98	0	0.00%
世荣尚观花园	珠海市斗门区	商铺	100.00%	2,276.97	679.60	29.85%
蓝湾半岛 11 期	珠海市斗门区	科研楼	100.00%	6,309.24	4,161.05	65.95%
三灶厂房	珠海市金湾区	厂房	100.00%	40,540.43	40,540.43	100.00%
世荣峰景广场一期	珠海市斗门区	公寓、商铺	100.00%	36,023.67	32,573.51	90.42%
万荣商业中心三标段	珠海市斗门区	商业	100.00%	96,437.42	96,437.42	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 (万元)	1-2 年 (万元)	2-3 年 (万元)	3 年以上 (万元)
银行贷款	140,689.36	2.9%-5.35%	30,219.51	17,833.15	32,256.30	60,380.40
票据	16,231.10	3.5%-3.58%	16,231.10			
合计	156,920.46		46,450.61	17,833.15	32,256.30	60,380.40

发展战略和未来一年经营计划

参见本节“十一、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 34,865.38 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。

董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

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

2025 年，面对国内外形势深刻复杂的变化，我国经济在固本培元中持续回升向好。作为“十四五”规划的收官之年，也是进一步全面深化改革的重要一年，全国经济运行总体平稳、稳中有进，全年经济社会发展主要目标任务顺利完成。高质量发展扎实推进，新质生产力加快培育，内需潜力不断释放，我国经济实力、科技实力、综合国力持续增强，为“十五五”良好开局奠定了坚实基础。

2025 年，全国房地产政策环境在延续前期宽松基调的基础上，更加注重系统性施策与存量盘活，政策力度持续加大，精准度进一步提升。1 月，金融监管总局召开工作会议，要求加快推动城市房地产融资协调机制扩围增效，进一步扩大房企项目“白名单”覆盖范围，满足合理融资需求。3 月，两会政府工作报告明确提出“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，强调因城施策调减限制性措施，充分释放刚性和改善性住房需求潜力，加快构建房地产发展新模式。5 月，国务院新闻办公室举行新闻发布会，发布“一揽子金融政策支持稳市场稳预期”，宣布央行将下调个人住房公积金贷款利率。6 月，国务院常务会议指出要构建房地产发展新模式，扎实有力推进“好房子”建设，提升政策实施的系统性与有效性，更大力度推动房地产市场止跌回稳。10 月，中共二十届四中全会审议通过《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》，“十五五”规划建议首次将“推动房地产高质量发展”置于民生保障框架下论述。12 月，中央经济工作会议确定，着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。深化住房公积金制度改革，有序推动“好房子”建设。加快构建房地产发展新模式。

根据国家统计局数据，2025 年，全国房地产开发投资 82,788 亿元，比上年下降 17.2%；全国房屋竣工面积 60,348 万平方米，比上年下降 18.1%；全国新建商品房销售面积 88,101 万平方米，比上年下降 8.7%；全国新建商品房销售额 83,937 亿元，下降 12.6%；全国商品房待售面积 76,632 万平方米，比上年末增长 1.6%；房地产开发景气指数，由去年 12 月的 92.55 下降至本年 12 月的 91.45。房地产投资持续收缩，竣工降幅增大，销售降幅收窄，库存增速放缓，景气指数小幅下降。

珠海是公司主要房地产项目所在城市。2025 年，珠海市经济运行保持稳定增长，全市地区生产总值 4573.1 亿元、同比增长 2.7%。2025 年，珠海房地产政策聚焦“稳市场、去库存、优供给”，政策力度持续加大，精准度不断提升。2 月，珠海市自然资源局发布了 2025 年第一批地方政府专项债券收储价格公示，计划通过地方政府专项债券资金收储 14 宗地块，用好专项债盘活存量闲置土地。5 月，珠海市住房和城乡建设局等五部门联合印发了《关于珠海市促进房地产高质量发展的若干措施》，在“加强用地管理、提升住房建设品质、支持住房消费、加快存量商品房去化、强化要素保障”等方面，推出多项备受市场关注的新举措，以推动珠海市房地产市场加速止跌回稳。同月，珠海住建局公布了《珠海市住房“以旧换新”专项补贴申报指引》，将按换购新房网签价格 1%，最高不超过 3 万元给予住房“以旧换新”专项补贴。11 月，珠海市住房公积金管理中心发布《关于印发珠海市个人住房商业贷款转住房公积金个人住房组合贷款实施细则的通知》，该政策将减轻缴存职工购房还款压力，满足职工合理住房消费需求，提高住房公积金资金使用效率。

根据珠海市统计局数据，2025 年，全市商品房竣工面积 90.86 万平方米，同比下降 73.8%，其中，住宅竣工面积 63.22 万平方米，同比下降 69.8%。全市商品房销售面积 259.65 万平方米，同比增长 3.4%，其中，住宅销售面积 192.78 万平方米，同比下降 5.2%。全市商品房待售面积 771.64 万平方米，同比下降 2.8%，其中住宅待售面积 307.08 万平方米，同比下降 2.0%。

综上，2025 年，房地产市场在政策持续宽松与系统性施策的共同作用下，市场预期逐步改善，销售端正在逐步筑底，整体走势趋于平稳。

三、核心竞争力分析

1、区域深耕，资源与品牌优势铸就卓越可持续发展力

公司深耕粤港澳大湾区 28 载，在珠海区域持有计容面积超百万方优质土地储备，土地获取成本低于区域同业水平，形成兼具规模效应与成本优势的战略级资源，使得公司有更大的成本空间投入到产品的打造与服务的升级；经过多年的市场沉淀和口碑积累，世荣兆业凭借独特的设计理念、高品质的建筑质量、超出预期的交付保障与完善的配套设施及服务，公司品牌已深入人心，成为珠海区域市场品质和信誉的象征。

2、财务稳健，构筑企业发展的安全防线

公司财务状况稳健，房地产行业“三道红线”长期维持全绿，资产负债率显著低于行业平均水平，良好的财务状况和合理的财务结构为公司筑牢经营防线，使公司有足够的能力应对各种经营风险，面对复杂多变的外部市场环境，公司得以灵活调整战略布局，精准优化资源配置，敏锐捕捉市场机遇，在激烈的市场竞争中实现稳健前行，在行业深度调整期展现较强的发展定力。

3、科技创新，驱动企业高质量发展的核心引擎

公司始终将科技创新作为公司发展的核心战略，响应建设“好房子”、“四化”新型住宅及清洁能源等政策号召，以“建筑”、“园林”与“热能”板块为载体构建科技创新长效机制，以科技创新为引领，培育发展新质生产力。公司通过持续整合与发掘核心优势，加大研发投入，攻坚核心技术，加快科技成果转化，取得了一系列显著成果，为公司技术升级、品牌提升及产品差异化提供坚实保障，为公司高质量发展注入强劲动能。

4、打磨服务，优质客户基础筑牢发展根基

公司积累了丰富且优质的客户资源，超过 2 万户的物业管理规模，服务居民数量超 4 万人，公司凭借卓越的产品品质与完善的客户服务体系，实现了较低的客诉率与较高的客户复购率，客户满意度始终保持在高位水平，优质的客户资源已成为公司战略资源，借助“智慧社区”运营模式，将服务边界延伸至社区商业、房屋租赁、商品交易等城市配套领域，形成客户价值深度绑定的生态闭环，为公司的长期稳定发展提供有力支撑。

四、主营业务分析

1、概述

（一）公司经营情况

2025 年，面对复杂多变的宏观形势与市场环境，在国资与珠光集团的深度赋能、董事会的坚强引领和公司经营班子的科学谋划下，公司上下凝心聚力，攻坚克难，持续深耕房地产主业，加速多元化产业布局，推动各项业务稳健开展，公司总体经营情况稳中有进，实现营收利润双增长，并在优化治理结构、推动多元发展、强化管理提升等方面迈出了坚实步伐，为公司可持续发展提供了坚实保障和支撑。2025 年，公司实现营业收入 158,069.25 万元，较上年增长 61.12%；实现归属于上市公司所有者净利润 13,738.35 万元，较上年增长 267.19%。截至 2025 年末，公司资产总额 752,548.86 万元，归属于母公司的所有者权益合计 491,315.13 万元。

1、固本强基，聚焦主业优势，夯实经营基本盘

2025 年，房地产行业延续深度调整态势，公司保持战略定力、稳中求进，扎实夯实主业根基，在产品力、建造力、营销力、服务力等方面持续精进。具体如下：

一是以创新驱动产品迭代，精研标准化与差异化，锻造核心产品力

2025 年，公司紧扣市场需求与政策导向，平衡标准化管控与差异化创新，持续优化人居产品矩阵。旗下多个项目斩获设计奖项：世荣万达广场再获缪斯设计奖-室内设计金奖；世荣曝观花园成功入选“大湾区好房子标杆案例”，并在首届“好房子”方案设计大赛中荣膺“金奖”；世荣峰景广场二期获广州市优秀工程勘察奖。各项目精准适配刚需与改善型客群需求，构建兼具品质感与实用性的产品体系，巩固区域市场产品竞争力。2026 年开工并将面向市场的“水云四季”项目将充分运用公司在设计创新及产品迭代的深研成果，以其极致赠送率、四重悬浮生态、全架空车库等设计，将展现“世荣好房子”的独特产品价值优势。

二是以品质筑牢工程根基，严控工程节点与交付标准，夯实可靠建造力

2025 年，公司坚守品质至上理念，以全流程管控筑牢工程质量防线，高效推进万荣商业中心、世荣峰景广场一期（酒店项目）、世荣曝观花园等项目的建设与交付，全年房地产在建项目总计容建筑面积 40.66 万平方米，竣工面积 20.56 万平方米，其中，世荣曝观花园一标段、二标段，万荣商业中心二标段均荣获“珠海市工程结构（房屋建筑工程）

质量水平 AAA 级”荣誉；万荣商业中心三标段（世荣万达广场）荣获第十七届广东省土木工程詹天佑故乡杯奖。2025 年 9 月，世荣景观花园一标段完成首批交付，以规范流程、精细验房、高效响应兑现品质承诺，将口碑优势转化为市场动能。

三是以务实把握市场节奏，深入洞察市场与客户，提升精准营销力

2025 年，公司紧扣区域市场动态，优化营销策略，精准匹配客户需求，全力促进销售去化与资金回笼；加大精准营销投入，聚焦世荣景观花园新品加推，联动世荣尚观花园、世荣峰景广场（二期）等项目组合发力；深入研判珠海西部市场趋势，细化客群画像，优化渠道布局，提升营销转化效率。2025 年，公司实现房地产销售（预售）面积 6.90 万平方米，销售（预售）金额 83,962.45 万元；截至 2025 年末，公司累计剩余可售面积 17.08 万平方米。世荣尚观花园、世荣景观花园分别以销售量和销售价格的高企，位列珠海西部房地产项目第一梯队，形成了以产品品质赢得市场的良性发展格局。

四是以温度深化服务内涵，优化全周期服务体系，彰显卓越服务力

2025 年，公司以“精耕细作，共建幸福”为使命，完善全周期服务链条，提升服务质感与客户满意度。创新交付服务模式，将世荣景观花园收楼现场设于公益书屋，以人文仪式感优化交付体验；依托“世荣会”小程序搭建智慧服务平台，覆盖超 15000 户，近 30000 名认证业主，全年高效响应报事报修超 5000 条；丰富社区服务场景，开展节日庆典、防诈骗宣传、便民服务、老年人体检等社区活动近 30 场，服务居民超 5000 人次；紧扣民生保障使命，聚焦老旧小区电梯更新难题，成功推动旗下小区 56 台高龄电梯纳入国家补贴更新计划。报告期内，公司旗下珠海世荣物业管理服务有限公司获评“珠海市物业管理行业诚信企业”称号及社区“纵向帮扶显担当”荣誉称号。

五是以运营整合优质资源，引入优质品牌与多元业态，构建协同商业配套力

2025 年，公司深化“地产+区域城市运营商”战略，整合优质资源，打造多元业态协同体系。公司投资建设并与万达商管合作运营的世荣万达广场，自开业以来，项目满铺运营，汇聚了 40 家首店、109 家创新概念店、46 家全新形象店，为社会提供近 2000 个就业岗位，全年客流量近 1700 万人次，深中江莞及港澳地区来访车流量超 20 万辆次，彰显项目对珠西地区及粤港澳大湾区的强大辐射力。公司稳步推进世荣峰景广场一期喜来登酒店开业筹备，万荣商业中心一、二标段写字楼、商业等及世荣峰景广场商业街的招商，年内斗门区民政局婚姻登记处新址已正式落户世荣峰景广场商业街，后续将引入特色零售、精品餐饮、亲子娱乐等业态，完善社区商业配套，持续提升商业运营能级，助力区域产业升级与城市发展。

2、聚势赋能，推动多元协同，释放产业新动能

2025 年，公司深化“一主多元”发展战略，充分发挥资本平台优势，立足区位、资源及人才禀赋，系统推进多元化战略布局，加快打造企业发展新增长极。在集中供热、商品贸易、农文旅、产业投资等方面持续发力，具体如下：

集中供热服务方面：

2025 年，公司以与江西赣锋锂业股份有限公司合资成立的供热平台公司（江西锋源热能有限公司）为依托，为新余市高新区区内企业提供集中供热服务。报告期内，江西锋源坚持稳中求进，经营情况保持稳健。原有厂区正在开展改扩建，新建供热管网 5.65 公里、回水管网 2.21 公里，并正在新建 1 台 75t/h 循环流化床锅炉及配套设施，供热覆盖能力和生产能力进一步提升；积极拓展新客户，成功开拓南昌市场，新增 4 家用汽客户；持续巩固管理成果，全年未发生安全、环保、工伤等责任事故。供热项目拓展方面，江西锋源借助赣锋锂业产业链资源，积极开展南昌新建开发区集中供热项目、新余热动力供应项目、横峰热电联产集中供热项目和临武热电联产集中供热项目的有关推进工作，以期扩大经营范围，达成良性循环。

商品贸易方面：

2025 年，公司商品贸易板块坚持“合规经营、稳健发展”总基调，主动优化业务结构，通过结构性调整推动经营基本面保持稳健。系统推进制度流程优化，针对性补齐管理短板，商贸相关内控机制全面加强。在巩固既有业务的同时，积极开拓新的增长点：一是布局国内建材新业务，统筹公司旗下房地产在建项目甲供材采购工作，并积极拓展外部单位的建材供应业务；依托世荣草朗稻梦生态园，成功搭建农产品销售渠道，并制定分期供应计划，为培育绿色产业奠定基础。二是筹备国际贸易平台建设，深入市场调研、多轮方案论证及实地考察，已完成跨境贸易可行性分析及初步商业模式设计，并协同开展海关对接、政策咨询及前期招商筹备等基础工作，为国际贸易业务平台的搭建积蓄关键发展动能。

农文旅方面：

2025 年，公司积极助推“百千万工程”走深走实，与井岸镇草朗村依托“村企共建”的合作模式，联合打造的大型农旅田园综合体项目-世荣草朗稻梦生态园（原名“世荣农业生态公园”），带动斗门周边农村、农民共同富裕。该项目是推进“百千万工程”典型村培育重点打造的示范项目，总面积约 1000 亩，项目首期投资 3800 万元，建设内容包含餐厅、特色住宿、游乐设备、园林施工、种植大棚、循环农业及相关配套设施，开展以农旅观光、亲子研学，花卉康养，特色餐饮，采摘体验等为主的经营内容。项目以“农文旅”为核心，以智慧生态循环农业为依托，结合珠光集团跨境、文旅优势，打造“珠西地区农文旅示范地”、“湾区休闲微度假目的地”和“生态循环农业示范基地”。

目前，项目已建成并于 2026 年 2 月 7 日试营业，2 月 17 日正式投入运营，同步举办珠海市 2026 年油菜花节，并于 2026 年 3 月举办珠海市春耕现场会，同时策划举办相关特色农旅节庆活动，截至本报告批准日已累计接待游客超 30 万人次。

产业投资方面：

公司参股投资的玉柴船舶动力股份有限公司主营业务为生产船用低速发动机，产品主要运用在散货、集装箱、化学品船、油船及气体运输船等主力商船，主要客户包括多家知名船厂。近年来，随着造船业持续回暖，玉柴船动结束了多年亏损的状态，发展势头良好。报告期内，玉柴船动继续保持营收与利润双增长，整体经营情况表现亮眼。

公司参股投资的广东热浪新材料科技股份有限公司主营业务为亚克力实体面材的生产、研发和销售。产品主要应用于住宅、酒店、公寓、医疗、商业空间装潢等。近年来热浪科技经营效益稳中有进，其产品在旗下房地产项目的应用，获得市场认可。报告期内，热浪科技营业收入保持平稳，得益于核心材料成本及运输成本的下降，净利润率较上年同期增长，盈利显著改善。

3、提质增效，优化治理机制，提升管理效能

2025 年，公司深入推进提质增效，深化 ESG 管理理念，健全优化治理机制，全面提升管理效能，为稳健发展提供坚实保障，具体情况如下：

一是优化治理体系，完善决策机制，提升规范运作水平。2025 年，公司积极响应新《公司法》及相关监管规则，推动完成由董事会审计委员会承接监事会相关职能，并同步对《公司章程》在内的 36 项核心治理制度进行了修订，治理体系全面优化提升；同时，系统性开展制度流程与权责体系的梳理优化，并健全决策管理机制，优化决策流程的关键管理标准，提升公司决策的规范性、效率与风险控制能力。

二是深化 ESG 理念，强化信息披露，提升市值管理效能。2025 年，公司高质量发布首份 ESG 报告，ESG 实践获主流评级机构认可，ESG 评级实现两级跃升，成功入选“大湾区国企 ESG 发展指数”榜单、获 2025 第十五届上市公司口碑榜“最具社会责任奖”，相关 ESG 实践案例被收录于权威蓝皮书。同时，公司严把信息披露质量关，持续提升信息披露的规范水平与透明度，构建多层次渠道增进投资者互动，投资者关系生态持续向好，市值表现稳健，进一步增强了市场信心与品牌影响力。

三是拓宽融资渠道，推进资本运作，优化资本结构。2025 年，基于公司控制权变更并融入国资体系，公司全面拓宽融资渠道，利率水平持续优化，为业务发展提供了资金保障。同时，为推动突破非银融资瓶颈，优化资本结构，实现价值增长，公司审慎、有序推进向特定对象发行可转换公司债券的再融资项目，目前该项目已按相关规定提交公司董事会、股东会审议通过，下步将推动向深交所提报申报材料。

四是聚焦成果转化，夯实科创基础，提升科创能力。2025 年，公司深化科技创新长效机制，实现发明专利“零突破”，新增授权专利 20 项；旗下绿怡居公司获“创新型中小企业”、“科技型中小企业”双认定；江西锋源公司通过“国家高新技术企业”与江西省“专精特新中小企业”双资质认定，充分展现了公司在科创领域的持续突破与深厚积淀。

五是强化党建引领，深化企社共建，凝聚高质量发展合力。2025 年，公司党总支坚持以新时代党的建设总要求为统领，深入学习贯彻党的二十届四中全会精神，引导党员自觉同党中央保持高度一致。与南峰社区党委常态联动，开展“共筑绿色家园”系列主题党日活动，推动资源共享、优势互补，形成服务群众合力。通过形式多样的党建活动，强化基层组织建设和发挥党员先锋模范作用，深化企社共建共治共享格局，以高质量党建引领和保障公司高质量发展。

（二）主要经营指标分析

1、报告期内公司实现营业收入 158,069.25 万元，同比增长 61.12%，报告期内公司发生营业成本 112,214.89 万元，同比增长 73.15%，主要原因系本报告期可结转商品房收入及成本增加；

2、报告期内公司发生销售费用 5,818.67 万元，同比增长 102.86%，主要原因系本报告期可结转商品房收入增加对应销售代理费增加所致；

3、报告期内公司发生管理费用 9,181.64 万元，同比下降 25.09%；

4、报告期内公司发生财务费用 1,046.37 万元，同比增长 269.57%，主要原因是本期费用化利息支出增加；

5、报告期内公司发生研发费用 3,150.29 万元，同比下降 27.84%；

6、报告期内公司经营活动产生的现金流量净额 8,445.09 万元，较上年同期增加 119.45%，主要原因系房地产业务销售回款较上年同期增加及贸易业务“购买商品、接受劳务支付的现金”较上年同期减少；

7、报告期内公司投资活动产生的现金流量净额-19,897.77 万元，较上年同期增加 68.77%，主要原因系本报告期万达广场及酒店投入减少；

8、报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额 73,895.97 万元，较上年同期增加 54.11%，主要原因系本报告期公司取得的银行借款收到的现金较上年同期增加。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2025 年		2024 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	1,580,692,542.06	100%	981,090,191.37	100%	61.12%
分行业					
房地产	1,086,724,029.94	68.75%	322,841,380.48	32.91%	236.61%
物业管理收入	71,139,958.02	4.50%	77,969,232.66	7.95%	-8.76%
租赁收入	49,479,915.18	3.13%	35,032,950.41	3.57%	41.24%
投资性房地产处置	34,525,551.42	2.18%	64,178,075.20	6.54%	-46.20%
绿化工程收入	2,227,488.44	0.14%	4,768,793.23	0.49%	-53.29%
建筑工程收入	45,779,680.07	2.90%	146,924,074.69	14.98%	-68.84%
供热收入	239,713,884.56	15.17%	251,935,583.65	25.68%	-4.85%
贸易收入	49,287,633.07	3.12%	75,512,041.58	7.70%	-34.73%
其他收入	1,814,401.36	0.11%	1,928,059.47	0.20%	-5.89%
分产品					
房地产	1,086,724,029.94	68.75%	322,841,380.48	32.91%	236.61%
物业管理收入	71,139,958.02	4.50%	77,969,232.66	7.95%	-8.76%
租赁收入	49,479,915.18	3.13%	35,032,950.41	3.57%	41.24%
投资性房地产处置	34,525,551.42	2.18%	64,178,075.20	6.54%	-46.20%
绿化工程收入	2,227,488.44	0.14%	4,768,793.23	0.49%	-53.29%
建筑工程收入	45,779,680.07	2.90%	146,924,074.69	14.98%	-68.84%
供热收入	239,713,884.56	15.17%	251,935,583.65	25.68%	-4.85%
贸易收入	49,287,633.07	3.12%	75,512,041.58	7.70%	-34.73%
其他收入	1,814,401.36	0.11%	1,928,059.47	0.20%	-5.89%
分地区					
珠海	1,340,461,652.21	84.80%	728,321,210.80	74.24%	84.05%
江西新余	240,230,889.85	15.20%	252,768,980.57	25.76%	-4.96%
分销售模式					
商品房代理销售	622,938,854.59	39.41%	103,958,455.46	10.60%	499.22%

商品房自销	463,785,175.35	29.34%	218,882,925.02	22.31%	111.89%
非商品房自销	493,968,512.12	31.25%	658,248,810.89	67.09%	-24.96%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

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	1,086,724,029.94	745,542,111.63	31.40%	236.61%	318.08%	-13.36%
热能供应	240,230,889.85	181,508,751.97	24.44%	-4.65%	-3.74%	-0.71%
分产品						
商品房	1,086,724,029.94	745,542,111.63	31.40%	236.61%	318.08%	-13.36%
热能供应	240,230,889.85	181,508,751.97	24.44%	-4.65%	-3.74%	-0.71%
分地区						
珠海	1,086,724,029.94	745,542,111.63	31.40%	236.61%	318.08%	-13.36%
江西新余	240,230,889.85	181,508,751.97	24.44%	-4.65%	-3.74%	-0.71%
分销售模式						
商品房代理销售	622,938,854.59	445,873,610.35	28.42%	499.22%	644.59%	-13.98%
商品房自销	463,785,175.35	299,668,501.28	35.39%	111.89%	153.00%	-10.50%
热能自销	240,230,889.85	181,508,751.97	24.44%	-4.65%	-3.74%	-0.71%

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	2025 年	2024 年	同比增减
房地产业	销售量	平方米	91,833.00	29,861.00	207.53%
	生产量	平方米	79,190.00		
	库存量	平方米	186,228.00	198,871.00	-6.36%

注：2025 年生产量不含本年度已竣工并结转至投资性房地产等的长期资产，面积：100,028.89 平方米。

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

本期销售量增加 207.53%，主要原因系房地产销售面积增加；

本期生产量增加 79,190 平方米，主要原因系本期有景观花园一标段竣备并交楼。

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购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

单位：元

行业分类	项目	2025 年		2024 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	房地产开发	745,542,111.63	66.44%	178,326,787.94	27.52%	318.08%
物业管理	物业管理	61,333,887.50	5.47%	65,519,893.60	10.11%	-6.39%
租赁支出	租赁支出	34,995,015.23	3.12%	5,787,243.70	0.89%	504.69%
投资性房地产处置	投资性房地产处置	5,623,815.78	0.50%	8,891,995.66	1.37%	-36.75%
绿化工程	绿化工程	1,794,260.66	0.16%	3,818,867.88	0.59%	-53.02%
建筑工程	建筑工程	49,841,093.60	4.44%	139,018,745.91	21.45%	-64.15%
供热供应	供热供应	181,508,751.97	16.18%	188,565,864.28	29.10%	-3.74%
贸易业务	贸易业务	39,590,974.66	3.53%	57,823,266.75	8.92%	-31.53%
其他	其他	1,919,023.06	0.17%	331,006.60	0.05%	479.75%

说明

不适用

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

名称	变化类型	变化原因
珠海世荣港科创有限公司	新设	新设子公司
南昌珠赣新能源有限公司	新设	新设子公司

(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）	300,168,681.20
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	19.00%

前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%
--------------------------	-------

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	197,547,944.26	12.50%
2	第二名	45,779,680.07	2.90%
3	第三名	21,943,223.35	1.39%
4	第四名	18,465,903.11	1.17%
5	第五名	16,431,930.41	1.04%
合计	--	300,168,681.20	19.00%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

第一名客户为同一实际控制人控制的江西赣锋锂业集团股份有限公司、江西赣锋锂电科技股份有限公司、新余赣锋锂业有限公司、江西赣锋循环科技有限公司，总销售额为 197,547,944.26 元。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	258,330,548.13
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	38.23%
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	6.17%

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	71,003,000.00	10.51%
2	第二名	62,049,443.94	9.18%
3	第三名	51,161,511.42	7.57%
4	第四名	41,701,863.52	6.17%
5	第五名	32,414,729.25	4.80%
合计	--	258,330,548.13	38.23%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

第四名供应商广东宝鹰建设科技有限公司为本年新增供应商，且由本公司控股股东之母公司控制，与本公司存在关联关系。

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	58,186,715.12	28,683,077.66	102.86%	主要原因是本报告期可结转商品房收入增加对应销售代理费增加所致。

管理费用	91,816,395.87	122,570,534.00	-25.09%	主要原因系本报告期管理费用各明细支出减少。
财务费用	10,463,697.07	-6,170,612.66	269.57%	主要原因是本期费用化利息支出增加。
研发费用	31,502,926.27	43,655,948.20	-27.84%	主要原因是本期研发投入减少。

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	2,387,988,328.35	2,687,345,677.82	-11.14%
经营活动现金流出小计	2,303,537,400.77	3,121,436,125.89	-26.20%
经营活动产生的现金流量净额	84,450,927.58	-434,090,448.07	119.45%
投资活动现金流入小计	333,062,533.65	206,735,168.83	61.11%
投资活动现金流出小计	532,040,209.53	843,839,702.25	-36.95%
投资活动产生的现金流量净额	-198,977,675.88	-637,104,533.42	68.77%
筹资活动现金流入小计	1,101,601,493.43	544,728,506.57	102.23%
筹资活动现金流出小计	362,641,776.72	65,214,135.14	456.08%
筹资活动产生的现金流量净额	738,959,716.71	479,514,371.43	54.11%
现金及现金等价物净增加额	624,431,311.31	-591,680,973.56	205.54%

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 119.45%，主要原因系房地产业务销售回款较上年同期增加及贸易业务“购买商品、接受劳务支付的现金”较上年同期减少。
- 2、投资活动现金流入小计较上年同期增加 61.11%，主要原因系本报告期公司收回购买银行理财或国债逆回购的本金较上年同期增加，导致本期“收回投资收到的现金”较上年同期增加。
- 3、投资活动现金流出小计较上年同期减少 36.95%，主要原因系本报告期公司对长期资产万达广场及峰景广场一期等的投入较上年同期减少，导致本期“购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”较上年同期减少。
- 4、投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 68.77%，主要原因系本报告期万达广场及酒店投入减少。
- 5、筹资活动现金流入小计较上年同期增加 102.23%，主要原因系本报告期公司取得的银行借款收到的现金较上年同期增加。
- 6、筹资活动现金流出小计较上年同期增加 456.08%，主要原因系本报告期偿还的银行贷款较上年同期增加。

7、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 54.11%，主要原因系本报告期公司取得的银行借款收到的现金较上年同期增加。

8、现金及现金等价物净增加额较上年同期增加 205.54%，主要原因系上述各项因素综合影响导致。

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

存在差异的主要原因为：（1）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；

（2）房地产项目大额土地增值税清算支出与房地产项目现金收入存在较大时间差，成本结转与在经营活动现金流出存在时间差；（3）本期按权益法确认的投资收益 9,486.98 万元，占公司本年净利润的 60.89%，未产生经营现金流；（4）部分影响利润的现金流入是筹资及其他投资等因素，以上综合所致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。

五、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	95,267,332.49	48.87%	主要为按权益法核算的联营企业的投资收益。	是
资产减值	-37,794,242.63	-19.39%	主要原因为本期计提了存货跌价损失。	否
营业外收入	587,666.04	0.30%		否
营业外支出	1,023,531.62	0.53%		否
信用减值损失	-29,645,511.12	-15.21%	主要原因为本期单项计提了商贸业务应收账款坏账准备。	否
资产处置收益	679,433.97	0.35%		否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025 年末		2025 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	1,018,826,558.00	13.54%	349,609,439.12	4.81%	8.73%	主要原因系本报告期银行贷款增加及销售回款等因素影响所致。
应收账款	367,668,221.82	4.89%	463,671,986.23	6.38%	-1.49%	主要原因系本报告期商贸业务应收款减少。
合同资产	3,539,962.90	0.05%	5,442,206.09	0.07%	-0.02%	

存货	2,459,507,935.27	32.68%	3,246,362,077.35	44.64%	-11.96%	主要原因系本报告期开发产品竣备进行了交付,结转至主营业务成本及投资性房地产所致。
投资性房地产	1,846,716,869.71	24.54%	1,519,009,291.62	20.89%	3.65%	主要原因系本报告期万荣商业中心一二标转投资性房地产所致。
长期股权投资	199,870,347.53	2.66%	105,900,498.03	1.46%	1.20%	主要原因系本报告期按权益法核算的联营企业玉柴船舶动力股份有限公司本期实现大额盈利。
固定资产	150,388,552.63	2.00%	153,351,117.78	2.11%	-0.11%	
在建工程	506,717,859.86	6.73%	346,314,955.09	4.76%	1.97%	主要原因系本报告期对在在建工程峰景广场一期的投入。
使用权资产	18,339,331.64	0.24%	22,537,818.08	0.31%	-0.07%	
短期借款	188,758,466.47	2.51%	184,747,056.86	2.54%	-0.03%	
合同负债	87,336,561.12	1.16%	352,990,937.31	4.85%	-3.69%	主要原因系本报告期世荣曦观花园一标段竣备并交付,合同负债结转至主营业务收入所致。
长期借款	1,104,698,500.00	14.68%	360,000,000.00	4.95%	9.73%	主要原因系本报告期一年以上到期的银行借款增加。
租赁负债	15,831,185.30	0.21%	18,980,462.15	0.26%	-0.05%	
应收票据	100,000.00	0.00%	12,023,335.54	0.17%	-0.17%	主要原因系期末未终止确认银行承兑汇票较上期减少。
预付款项	34,798,426.09	0.46%	139,611,349.38	1.92%	-1.46%	主要原因系期末商贸业务预付款较年初减少。
其他应收款	22,999,953.50	0.31%	36,501,192.09	0.50%	-0.19%	主要原因系本期收回了代垫的万达广场启动及招商旺场费。
其他非流动资产	6,026,000.00	0.08%	2,596,292.66	0.04%	0.04%	主要原因系本期预付固定资

						产等购置款增加。
预收款项	218,126.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	
应交税费	23,767,318.52	0.32%	44,388,864.26	0.61%	-0.29%	主要原因系企业所得税应纳税所得额减少,导致计提应交企业所得税减少。
其他应付款	292,236,204.63	3.88%	751,194,705.54	10.33%	-6.45%	主要原因为本报告期缴纳了翠湖苑二期南区土地增值税清算税款,导致预估税费减少。
应付票据	162,311,018.78	2.16%	0.00	0.00%	2.16%	主要原因系本报告期增加了国内信用证等银行票据结算业务。
一年内到期的非流动负债	117,381,042.72	1.56%	4,251,425.14	0.06%	1.50%	主要原因系一年内到期的长期借款重分类。
其他流动负债	4,701,893.97	0.06%	30,327,161.60	0.42%	-0.36%	主要原因系待转销项税及已背书未到期应收票据较年初减少。

境外资产占比较高

适用 不适用

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八节财务报告中“十六、承诺及或有事项”。

七、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
205,070,347.53	111,100,498.03	84.58%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

八、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

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
珠海市斗门区世荣实业有限公司	子公司	房地产开发	430,000,000.00	5,939,436,858.52	1,119,795,925.82	1,200,118,813.25	88,777,672.36	60,313,045.93
江西锋源热能有限公司	子公司	集中供热	200,000,000.00	258,297,241.46	197,194,519.15	240,230,889.85	49,971,085.60	42,357,845.16
玉柴船舶动力股份有限公司	参股公司	制造业	1,135,000,000.00	4,090,022,267.23	576,391,389.93	2,215,422,916.22	536,258,955.76	489,460,614.60

注：江西锋源热能有限公司的净资产及净利润金额为包含少数股东份额金额。

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
珠海世荣港科创有限公司	新设取得	报告期内无重大影响

南昌珠赣新能源有限公司	新设取得	报告期内无重大影响
-------------	------	-----------

主要控股参股公司情况说明

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）主营业务行业格局与趋势

展望 2026 年，全球经济仍将处于深度调整与结构性重塑阶段，外部环境复杂多变，我国经济长期向好的基本面没有改变。2026 年 3 月，两会政府工作报告指出，2026 年是“十五五”开局之年，要加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，坚持稳中求进工作总基调，实施更加积极有为的宏观政策，持续扩大内需、优化供给，做优增量、盘活存量，因地制宜发展新质生产力，持续防范化解重点领域风险，着力稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，保持社会和谐稳定，实现“十五五”良好开局。

房地产行业的发展与宏观经济密切相关。2026 年政策环境有望在延续宽松基调的基础上，进一步向“稳市场、优供给、促转型”方向深化。3 月，两会政府工作报告指出，着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等，有序推动安全舒适绿色智慧的“好房子”建设，实施房屋品质提升工程和物业服务提升行动，进一步发挥“保交房”的白名单制度作用，防范债务违约风险。随着一揽子政策持续落地显效，市场预期有望逐步修复，行业流动性压力将可能得到进一步缓解。

（二）公司发展战略

公司未来发展战略的主要内容如下：

- 一是立足区域性地产开发业务和现有资源，打造高品质宜居家园；
- 二是加快由“房地产开发商”到“地产+区域城市运营商”的转型；
- 三是利用资本平台，拓展产业链相关资源和项目；
- 四是优化整合内外资源，提升服务能力，形成品牌影响力；
- 五是加强人才队伍建设，提升项目运营能力和管理成熟度，应对发展风险。

未来发展战略是从公司现有业务出发，结合公司优势及特点梳理而成，是对公司“以房地产为主业，积极探索多元化布局之路”战略方针的细化，是公司未来发展的可行之路、必然之路，为公司高质量可持续发展指引了方向。

（三）公司经营计划

2026 年，公司将紧紧围绕未来发展战略，重点部署以下工作：

1、深耕主业，提升经营质量，巩固稳健发展成果

2026 年，房地产主业仍将是公司立足之本，优势所在，公司将继续践行发展战略，继续稳定做好房地产主业，计划完成以下重点工作：

土地储备方面：

面对复杂多变的宏观环境，以及房地产行业深度调整与模式变革的新形势，公司将保持审慎态度，持续关注行业动态与市场变化。我们将坚持稳健经营原则，灵活调整拿地策略，聚焦核心区域与优质项目，严控投资风险，确保公司实现可持续、高质量的发展。

项目开发方面：

一是按照项目节点计划，推进新开工项目水云四季花园、在建项目世荣峰景广场一期（酒店项目）及世荣瞰观花园的开发建设，世荣瞰观花园计划在 2026 年第四季度竣工交付，世荣峰景广场-喜来登酒店力争在年内开业，水云四季花园的建设期将延续至下一年。二是严抓项目进度，严控工程质量，筑牢安全防线，持续打造品质标杆工程，参照创优评奖及高新技术企业认定标准推进建设与科创工作，全面提升综合建设水平。

项目销售方面：

一是强化内外部协同联动，加强常态化沟通，探索营销协同、资源互荐、客户共享等合作模式，充分挖掘多业态资源潜力，形成营销合力，共同促进销售目标实现。二是推行全周期目标管理，将年度销售与回款目标层层分解至季度、月度及周度，强化数据监控与定期复盘，形成管理闭环，确保策略执行有效、目标清晰可控。三是动态优化销售策略，建立市场信息实时监控体系，紧密追踪政策、竞争及客户需求变化，严控营销费用，确保资源精准投放于关键环节，提升投入产出效能。

2026年，公司将积极推进世荣曦观花园、世荣尚观花园、世荣峰景广场（二期）销售，并加快推动水云四季花园推出首批预售产品。2026年，将以“世荣尚观花园整盘去化率（按套数计算，下同）达94%、世荣峰景广场（二期）整盘去化率达93%、世荣曦观花园整盘去化率达63%”为目标加快产品去化，其他项目车位、商铺等业态也将加速去化，加快回款。

融资安排方面：

公司将以银行贷款融资为主，资本市场再融资为辅，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。2026年，公司将强化资金管理，预防系统风险，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。

资产管理方面：

2026年，依托世荣商管公司，公司将深化世荣峰景广场一期（酒店项目）、万荣商业中心及各项目商铺、车位、公寓等资产的运营管理，对公司商业资产进行统筹规划与管理，研究资产资本化运作机制，逐步提升商业运营能力，持续深化向“地产+区域城市运营商”的转型。

2、多元突破，拓展盈利空间，培育持续增长能力

2026年，在珠光集团控股、国资赋能的基础上，公司将整合资源、强化协同，持续深化集中供热、商品贸易、城市运营、农文旅、产业投资等领域的多元化布局，链接新质生产力，推动产业升级，培育发展新动能。具体计划如下：

集中供热服务：

江西锋源将持续践行“打造区域一流标杆能源企业”的总目标，与江西赣锋锂业股份有限公司合资成立的集中供热平台为依托，为新余市高新区区内企业提供供热服务。筑牢安全根基，强化风险排查与应急能力建设；深化成本管控，优化煤炭采购与库存管理；提升经营质量，完成各项年度计划及安全生产任务；加快项目建设，确保扩建1台75t/h锅炉项目按期投产。同时，加快推动完成新余热动力供应项目、横峰热电联产集中供热项目和临武热电联产集中供热项目的前期工作，推进南昌新建开发区集中供热项目的建设进度，根据市场需求尽快落实相关建设节点，并积极开展市场营销活动，确保实现南昌项目供汽目标。

商品贸易：

围绕国内商贸、国际贸易、生态农业三大发展主线，聚焦建材业务、生态农业业务、国际贸易业务的年度目标，全力推动价值增长与结构优化。保障公司旗下重点在建项目甲供材业务落地实施，拓展内外部单位建材供应规模；推动农产品实现规模化销售；加快国际贸易平台的设立与运营，力争实现新业务突破性落地；同步构建系统化专业培训体系，全面提升团队市场化开拓与风险处置能力，构建支撑高质量发展的核心人才力量。

城市运营及综合开发：

一是联动珠光集团、大横琴集团在城市运营及产业开发方面的资源优势，不断提升公司在珠海城市综合开发及区域创新发展领域的布局和影响力。

二是响应建设“好房子”号召以及“四化”新型住宅产品的相关政策导向及珠光新一代住宅品牌标准体系，构建世荣“好房子”产品体系、“好生活”生态系统，为建设房地产新模式下的“智慧”城市、社区、住宅贡献力量。

三是经营好世荣万达广场，深化与万达商管合作，新增将万荣商业中心项目的室外商业街（金街）出租给万达商管，提升项目整体运营效率，进一步拓展市场空间，为公司创造长期稳定的收益，进一步擦亮高品质生活城市名片；推动喜来登酒店项目建设进度，打造精品项目，进一步完善区域高端商业配套。

四是探索“大社区”运营理念，探讨分析建立大健康产业与传统住宅地产联动的“大健康+地产”业务模式的可能性，为公司项目所在区域赋能。

农文旅项目：

2026 年，公司将以世荣草朗稻梦生态园为重要抓手，深度融入“百千万工程”，持续释放“村企共建”协同效应。项目立足“农文旅”融合发展定位，依托智慧生态循环农业基础，着力推动从“建设落地”向“运营提升”阶段跃升，将重点推进以下方面：一是优化运营体系，提升餐饮、住宿、游乐等配套服务能级，构建精细化运营标准；二是打造精品 IP，深化四大 IP 形象应用，以油菜花节等品牌活动为牵引，策划四季主题农旅节庆，增强项目市场影响力；三是推进产业融合，发挥集团跨境与文旅资源优势，探索“农业+文旅+商贸”多元融合新模式，带动周边农村和农户增收致富；四是细化青年创业扶持政策，加快“琴澳聚潮集”等创业载体落地，将项目打造成为“青年返乡无围墙创业园”。

产业投资：

一是推动参股投资各企业的业务持续升级，筑稳多元化产业营收支撑，参与参股公司玉柴船动及热浪科技的经营与布局，探索产业链资源整合契机，相互赋能发展，为公司培育新的增长极、向上下游延伸与多元化发展提供良好战略实践。

二是积极响应国家政策号召，充分发挥上市公司资本平台优势，重点布局国家鼓励类产业，持续寻求优质股权战略投资机会，积极参与产业基金投资，构建资金与资产收益的良性循环。

3、管理提效，强化党建引领，构建协同发展生态

2026 年，公司将坚持党建引领，锚定战略目标，强化目标责任制，继续推动公司运营效率与治理科学性的提升，具体计划如下：

一是强化党建领航，凝聚发展合力。2026 年，公司将始终坚持把党建引领放在首位，充分发挥党组织的政治核心作用，为企业高质量发展提供坚实的思想保障。通过高质量开展党的理论学习教育，坚持不懈用党的创新理论凝心铸魂，以党建引领公司正确发展方向；同时聚焦主责主业，将党建工作深度融入公司发展战略，推动党建与业务同频共振、相融互促，持续强化政治引领和组织保障，实现党建与公司发展互促共进，为可持续发展注入更强劲动力。

二是优化顶层设计，明确战略规划。2026 年，公司将高质量编制公司“十五五”规划及三年经营计划，推动规划与国家产业政策、国资战略布局、区域发展大局同频共振，以战略引领资源优化配置、业务布局升级，推动战略蓝图转化为发展实效，为公司深化国资融合、发挥上市公司功能、实现长远可持续发展提供根本遵循和坚实保障，确保“十五五”开局稳、起步实。

三是深化资本运作，提升市值管理水平与企业价值。2026 年，公司将持续系统化、常态化、专业化地做好市值管理工作，高质量发布 2025 年报与 ESG 报告，保持 ESG 评级优势，持续完善投资者关系管理，稳定市场预期。推进董事会换届与内控体系完善，规范公司治理；加快再融资项目落地，突破非银融资瓶颈，探索多元化资本运作工具，优化资本结构，赋能公司长远发展。

四是夯实管理根基，激发组织活力。2026 年，公司将结合治理规则及业务实际进一步优化权责分工与审批流程，厘清管理边界。推进企业文化与思想作风建设，弘扬攻坚克难、奋发向上的工作作风，重塑组织面貌，提升执行效率。优化用人机制，搭建经营管理、专业技术、职业技能三大培训体系，完善薪酬绩效体系，将个人绩效与公司效益紧密结合，健全干部轮岗、竞争上岗等机制，打造信念坚定、团结有为、担当作为的世荣铁军。

五是构建创新生态，打造核心竞争力。2026 年，公司将坚持以创新为引领，着力打造创新生态体系，筑牢核心竞争力。依托数字技术提升用户交互体验，推动主业与多元产业高效协同；持续完善科研体系，健全知识产权保护机制，强化科研人才梯队建设，不断增强技术内核与综合实力。数字化与科创协同发力，形成正向循环，将为公司高质量发展注入持续动能。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

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。

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

第四节 公司治理、环境和社会

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》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良好沟通关系。公司股东会的召集召开程序、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

公司在业务、人员、资产和财务等方面均保持了独立性，与控股股东各自独立运作、独立核算并独立承担责任和风险。控股股东严格规范自身行为，没有发生超越股东会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为。公司不存在为控股股东、实际控制人及其关联人提供资金等财务资助，也不存在控股股东及实际控制人占用公司资金的情况。公司关联交易定价公允，严格按照相关规定履行信息披露义务。控股股东和实际控制人严格遵守已经做出的承诺，不存在违反法律法规等损害公司利益的行为。

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全体股东负责的态度，勤勉尽责地履行监督职责，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。报告期内，公司积极响应新《公司法》及相关监管规则，于 2025 年 10 月 31 日完成由董事会审计委员会承接监事会相关职能，并同步对《公司章程》在内的 36 项核心治理制度进行了修订，推动治理体系优化提升。

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核与激励约束机制，实施目标责任制。公司员工从目标任务、管理提升、领导考核及协作考核四个维度进行绩效考核，每半年进行一次，考核结果与员工薪酬直接挂钩。同时，在年终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，公司以所制定的《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

公司始终坚持信息披露真实、准确、完整、及时、公平的“十字要求”，且落实到日常工作中，不断强化信息披露管理，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。公司内部制定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法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司与控股股东、实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，控股股东、实际控制人按照各项规定依法通过股东会行使股东权力，持续支持公司的经营发展。

1、业务独立情况

公司业务结构完整，自主独立经营，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在业务上的依赖关系，也不存在控股股东、实际控制人直接或间接干预公司经营运作的情形。公司主要从事房地产开发与经营业务，公司控股股东珠海大横琴安居投资有限公司的控股股东大横琴集团下属企业珠海大横琴置业有限公司主要业务为房地产开发经营，大横琴集团的控股股东珠光集团下属企业珠海经济特区珠光房产开发有限公司、珠海市成泰置业有限公司、珠海经济特区珠光置业股份有限公司经营业务也包括房地产开发经营，因此安居公司关联方与公司构成同业竞争。为维护公司及中小股东的合法权益，安居公司、大横琴集团、珠光集团就避免与公司产生同业竞争事宜作出了相关承诺，公司将督促安居公司、大横琴集团、珠光集团认真履行避免同业竞争的承诺，积极并稳妥推进解决同业竞争，维护公司利益。

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订了劳动合同，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、薪酬及经营管理制度，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、实际控制人明确界定资产的权属关系，不存在控股股东、实际控制人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、实际控制人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；股东会、董事会、审计委员会等法人治理机构均独立、有效运作；不存在控股股东、实际控制人干预董事会、审计委员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实际控制人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、实际控制人干预公司资金使用的情况。

综上所述，公司与控股股东、实际控制人在业务、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

问题类型	与上市公司的关联关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	控股股东	珠海大横琴安	其他	公司主要从事	安居公司、大	相关承诺事项

		居投资有限公司		房地产开发与经营业务，公司控股股东珠海大横琴安居投资有限公司的控股股东大横琴集团下属企业珠海大横琴置业有限公司主要业务为房地产开发经营，大横琴集团的控股股东珠光集团下属企业珠海经济特区珠光房产开发有限公司、珠海市成泰置业有限公司、珠海经济特区珠光置业股份有限公司经营业务也包括房地产开发经营，因此安居公司关联方与公司构成同业竞争。	横琴集团及珠光集团均就避免与公司产生同业竞争事宜作出了相关承诺及解决方案，具体内容详见本报告“第五节重要事项之一、承诺事项履行情况”。	正在履行中，公司将督促安居公司、大横琴集团及珠光集团认真履行避免同业竞争的承诺，并积极稳妥推进解决同业竞争，维护公司利益。
--	--	---------	--	---	---	---

四、董事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	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）	股份增减变动的原因
王宇声	男	55	董事长	现任	2024年12月06日							
吕海涛	男	46	董事	现任	2024年12月06日							
姜会红	女	47	董事	现任	2024年12月06日							
			副总裁	现任	2025年12月22日							
刘阿	女	63	独立	现任	2018							

苹			董事		年 07 月 12 日							
薛自强	男	60	独立董事	现任	2019 年 03 月 26 日							
王晓华	男	65	独立董事	现任	2019 年 03 月 26 日							
李江生	男	58	总裁	现任	2025 年 06 月 19 日							
			副总裁	任免	2024 年 12 月 19 日	2025 年 06 月 19 日						
汪礼宏	男	56	财务总监	现任	2019 年 11 月 11 日							
			副总裁	现任	2021 年 03 月 08 日							
郑黎明	男	54	副总裁	现任	2024 年 12 月 19 日							
刘佳	女	46	副总裁	现任	2021 年 03 月 08 日							
蒋凜	女	40	董事会秘书	现任	2024 年 04 月 10 日							
李绪鹏	男	57	总裁	离任	2020 年 09 月 29 日	2025 年 05 月 09 日						
			董事	离任	2022 年 04 月 25 日	2025 年 05 月 09 日						
冯荣超	男	61	副总裁	离任	2020 年 04 月 27 日	2025 年 02 月 28 日						
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	--

注：上述现任人员的原定任期终止日期为第八届董事会届满日，即 2025 年 4 月 24 日。鉴于公司第八届董事会延期换届，公司现任董事、高级管理人员的任期亦将相应顺延至换届完成。

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

报告期内，公司董事会收到董事、总裁李绪鹏先生的书面辞职报告，李绪鹏先生因工作变动原因申请辞去董事、总裁及董事会专门委员会的相关职务，辞职后不在公司及控股子公司担任任何职务，李绪鹏先生的辞职自其辞职报告送达公司董事会之日起生效。

报告期内，公司董事会收到副总裁冯荣超先生的书面辞职报告，冯荣超先生因达到法定退休年龄申请辞去公司副总裁职务，辞职后不在公司及控股子公司担任任何职务，冯荣超先生的辞职自其辞职报告送达公司董事会之日起生效。

公司董事、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
姜会红	副总裁	聘任	2025 年 12 月 22 日	工作调动
李江生	总裁	聘任	2025 年 06 月 19 日	工作调动
李江生	副总裁	任免	2025 年 06 月 19 日	工作调动
李绪鹏	董事、总裁	离任	2025 年 05 月 09 日	工作调动
冯荣超	副总裁	离任	2025 年 02 月 28 日	退休

2、任职情况

公司现任董事、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：

董事长王宇声

男，1971 年 6 月出生，大学本科学历，法律硕士。1993 年 7 月参加工作。曾任珠海航空城发展集团有限公司党委委员、纪委书记，珠海大横琴集团有限公司党委副书记、董事、总经理，横琴粤澳开发投资有限公司董事等职务。现任珠海市珠光集团控股有限公司党委书记、董事长、法定代表人，本公司董事长。

董事吕海涛

男，1980 年 3 月出生，大学本科学历，法律硕士。2002 年 8 月参加工作。曾任黑龙江省司法厅人事处副处长、律师管理处处长、人事处处长、一级调研员，珠海大横琴集团有限公司风控法务部总监、首席合规官、总经理助理，深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司第八届董事会副董事长、党委书记、董事长、法定代表人等职务。现任珠海市珠光集团控股有限公司总法律顾问（首席合规官）、风控中心总经理，本公司董事。

董事姜会红

女，1979 年 4 月出生，大学本科学历、法学学士。1998 年 7 月参加工作。曾任珠海市横琴新区管理委员会产业发展局投资促进中心主任助理、横琴发展有限责任公司行政部副总监、总监，珠海大横琴集团有限公司办公室主任、办公室（董事会办公室）主任，珠海市珠光集团控股有限公司办公室临时负责人。现任本公司董事、副总裁。

独立董事刘阿苹

女，1963 年 3 月出生，本科学历，民建会员，具有中国注册会计师职业资格。曾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，珠海市注册会计师协会常务理事、副秘书长，珠海市评估协会理事，广东省注册会计师协会理事、注册管理委员会委员，珠海市环境宜居委员会委员，珠海太川云社区技术股份有限公司独立董事，广东伟邦科技股份有限公司独立董事，珠海市鸿瑞信息技术股份有限公司独立董事。现任深圳市智信精密仪器股份有限公司独立董事，东莞证券股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

独立董事薛自强

男，1966 年 2 月出生，博士。曾任广发证券公司相关职务，健桥证券有限责任公司投资银行部副总经理，华林证券有限责任公司投资银行部副总经理，万联证券有限公司投资银行部副总经理，广州证券有限责任公司投资银行部副总经理，广东天泰至远股权投资基金管理有限公司执行董事、总裁，深圳前海海润国际并购基金管理有限公司副总裁，佛山市城市更新基金管理有限公司总经理，一力集团制药股份有限公司独立董事，绿景控股股份有限公司独立董事。现任深圳价值在线信息科技股份有限公司联合创始人，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，一级律师，全国优秀律师。曾任广州市律师协会执行会长，中华全国律师协会理事，广东省律师协会副总监事；1993年1月起任职于广东广信君达律师事务所，现任事务所名誉主任、创始合伙人，同时担任广东省政协常委、广东省人大常委会监督司法咨询专家、广东省法官检察官遴选委员会委员、广东省人民政府法律顾问服务团队成员、广东省公安厅法律顾问等；曾任珠海格力电器股份有限公司、箭牌家居集团股份有限公司、广州塔旅游文化发展股份有限公司独立董事等职务；现任广州白云电器设备股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

高级管理人员：**总裁李江生**

男，1968年8月出生，研究生学历，中级经济师。曾任金地（集团）股份有限公司物业集团总经理、金地集团珠海地产公司总经理、金地集团华南区域副总经理，珠海正方房地产开发有限公司董事长，珠海正方城发集团有限公司总经理，富德控股（集团）有限公司副总裁，富德城建（集团）深圳有限公司总经理，本公司副总裁等职务；现任本公司总裁。

副总裁姜会红

主要工作经历详见上述董事部分。

副总裁、财务总监汪礼宏

男，1970年12月出生，本科学历，中国注册会计师（非执业）、中国注册税务师。曾任珠海天宏税务师事务所项目经理，大华会计师事务所珠海分所审计助理、项目经理、部门经理助理、部门副经理、部门经理，本公司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，本公司财务经理等职务；现任本公司副总裁、财务总监，玉柴船舶动力股份有限公司董事，广东热浪新材料科技有限公司董事。

副总裁郑黎明

男，1972年10月出生，本科学历。曾任深圳东海爱地房地产有限公司销售客服主管，深圳市国土局房地产交易中心策划部经理，成都市金诺物业顾问有限公司总经理，深圳市龙光房地产有限公司营销总监，远洋集团有限公司华南区域市场部总经理、营销总监、副总经理、运营副总裁，珠海大横琴泛旅游发展有限公司总经理等职务；现任本公司副总裁。

副总裁刘佳

女，1980年12月出生，本科学历。曾任上海行水房地产策划咨询公司相关职务，辽宁兴隆大家庭商业集团商场业务员、部门经理、管理经理、业务经理及总经理职务，辽宁永利房地产开发有限公司总经理助理职务，珠海华发实业股份有限公司北方区域盘锦公司综合管理总监、珠海区域西部公司市场营销副总监及珠海区域西部公司运营管理总监兼合作项目总监职务、本公司总裁助理等职务；现任本公司副总裁。

董事会秘书蒋凛

女，1986年9月出生，本科学历，高级经济师，副高级职称，珠海市产业青年优秀人才，中山大学工商管理硕士在读。曾任海信集团有限公司相关职务，珠海左岸房地产策划有限公司总经理助理，本公司企划主管、人力高级主管、人事部副经理、人事部经理等职务；现任本公司董事会秘书、总裁助理、工会副主席。

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王宇声	珠海市珠光集团控股有限公司	党委书记、董事长、法定代表人	2025年04月		是
王宇声	珠海大横琴集团有限公司	党委副书记、董事、总经理	2024年02月	2025年04月	是
吕海涛	珠海市珠光集团	总法律顾问（首	2025年10月		是

	控股有限公司	席合规官)、风控中心总经理			
吕海涛	珠海大横琴集团有限公司	首席合规官、总经理助理	2023 年 10 月	2025 年 10 月	是
姜会红	珠海市珠光集团控股有限公司	办公室临时负责人	2025 年 04 月	2025 年 12 月	是
姜会红	珠海大横琴集团有限公司	办公室主任、办公室(董事会办公室)主任	2020 年 06 月	2025 年 04 月	是

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
王宇声	横琴粤澳开发投资有限公司	董事	2024 年 04 月	2025 年 03 月	否
吕海涛	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	副董事长	2024 年 03 月	2025 年 01 月	否
吕海涛	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	党委书记	2024 年 06 月	2025 年 08 月	否
吕海涛	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	董事长	2025 年 01 月	2025 年 08 月	否
刘阿莘	东莞证券股份有限公司	独立董事	2022 年 07 月		是
刘阿莘	深圳市智信精密仪器股份有限公司	独立董事	2023 年 12 月		是
薛自强	深圳价值在线信息科技股份有限公司	联合创始人	2019 年 09 月		是
王晓华	广东广信君达律师事务所	名誉主任、创始合伙人	2012 年 11 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	2025 年 04 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	2025 年 12 月	是
王晓华	广州白云电器设备股份有限公司	独立董事	2025 年 12 月		是
汪礼宏	玉柴船舶动力股份有限公司	董事	2021 年 03 月		否
汪礼宏	广东热浪新材料科技有限公司	董事	2022 年 04 月		否

公司现任及报告期内离任董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

公司董事吕海涛先生曾于 2025 年 7 月被深圳证券交易所通报批评。除此之外，暂未发现公司董事和高级管理人员近三年存在受到证券监管机构处罚的情况。

3、董事、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、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》等规定，公司董事的报酬由公司股东会审议批准，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、高级管理人员按照其职务，根据公司现行的薪酬制度领取薪酬。

实际支付情况：报告期内，公司董事、高级管理人员的薪酬依据确定的薪酬标准，基本薪酬（津贴）按月支付，绩效薪酬根据当年经营业绩达成情况，在绩效考核情况确定后按规定进行支付。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	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
王宇声	男	55	董事/董事长	现任	0	是
吕海涛	男	46	董事	现任	0	是
姜会红	女	47	董事/副总裁	现任	3.1	是（注）
刘阿苹	女	63	独立董事	现任	24	否
薛自强	男	60	独立董事	现任	24	否
王晓华	男	65	独立董事	现任	24	否
李江生	男	58	总裁	现任	171.8	否
汪礼宏	男	56	副总裁/财务总监	现任	125.65	否
郑黎明	男	54	副总裁	现任	107.03	否
刘佳	女	46	副总裁	现任	108.13	否
蒋凇	女	40	董事会秘书	现任	79.4	否
李绪鹏	男	57	董事/总裁	离任	54.23	否
冯荣超	男	61	副总裁	离任	14.86	否
合计	--	--	--	--	736.2	--

注：姜会红女士自 2025 年 12 月 22 日起担任本公司副总裁，其自担任本公司副总裁之日起不在关联方领取薪酬，仅在本公司领取薪酬。

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	第七届董事会第二十二次会议、2022 年第一次临时股东大会、第八届董事会第一次会议审议通过的董事及高级管理人员薪酬方案及公司相关考核管理制度与方案。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	已依据经审计的财务数据完成考核。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	公司董事和高级管理人员递延支付安排依据《董事、高级管理人员薪酬管理制度》规定执行。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用

其他情况说明

适用 不适用

五、报告期内董事履行职责的情况

1、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
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

王宇声	7	0	7	0	0	否	2
吕海涛	7	1	6	0	0	否	1
姜会红	7	1	6	0	0	否	2
刘阿苹	7	1	6	0	0	否	2
薛自强	7	0	7	0	0	否	2
王晓华	7	0	7	0	0	否	2
李绪鹏	1	1	0	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

2、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

3、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

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，公司董事勤勉尽责，有效行使了董事职权，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，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相关意见，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的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
战略委员会	王宇声、李绪鹏、吕海涛	1	2025年04月22日	审议通过了《公司2024年度经营情况及公司2025年度经营计划》	会议审议事项均全票获得通过		
战略委员会	王宇声、吕海涛	1	2025年12月22日	审议通过了《关于公司符合向特定对象发行可转换公司债券条件的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债	会议审议事项均全票获得通过		

				<p>券方案的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券的预案的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的论证分析报告的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券募集资金运用可行性分析报告的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券摊薄即期回报、采取填补措施及相关主体承诺的议案》《关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案》《关于制定公司〈未来三年股东回报规划（2025-2027）〉的议案》《关于制定公司〈可转换公司债券持有人会议规则〉的议案》</p>			
审计委员会	刘阿苹、薛自强、吕海涛	5	2025 年 04 月 11 日	<p>审议通过了《在年审注册会计师出具初审意见后对公司 2024 年度财务报告进行书面审阅》《2024 年度内部控制评价报告》</p>	会议审议事项均全票获得通过		

				<p>《2024 年度内部控制规则落实自查表》《2024 年第四季度内部审计工作报告》</p> <p>《2024 年度内审部门年终报告以及 2025 年度内部审计工作计划》</p>			
			2025 年 04 月 22 日	<p>审议通过了《2024 年年度报告及其摘要》《关于会计师事务所从事 2024 年度公司审计工作的总结报告》《2024 年度会计师事务所的履职情况评估报告及审计委员会履行监督职责情况报告》</p> <p>《关于续聘 2025 年度审计机构的议案》《2025 年第一季度报告》</p> <p>《2025 年第一季度内部审计工作报告》</p>	会议审议事项均全票获得通过		
			2025 年 08 月 19 日	<p>审议通过了《2025 年半年度报告及其摘要》</p> <p>《2025 年第二季度内部审计工作报告》</p>	会议审议事项均全票获得通过		
			2025 年 10 月 22 日	<p>审议通过了《2025 年第三季度报告》</p> <p>《2025 年第三季度内部审计工作报告》</p> <p>《关于提名内部审计机构负责人候</p>	会议审议事项均全票获得通过		

				选人的议案》			
			2025 年 12 月 22 日	<p>审议通过了《关于公司向特定对象发行可转换公司债券条件的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券的预案的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的论证分析报告的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券募集资金运用可行性分析报告的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券摊薄即期回报、采取填补措施及相关主体承诺的议案》《关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案》《关于制定公司〈未来三年股东回报规划（2025-2027）〉的议案》《关于制定公司〈可转换公司债券持有人会议规则〉的议</p>	会议审议事项均全票获得通过		

				案》			
薪酬与考核委员会	王晓华、薛自强、姜会红	1	2025年04月22日	审议通过了《关于确认董事、高级管理人员2024年度薪酬的议案》	会议审议事项均全票获得通过		
提名委员会	薛自强、刘阿苹、王宇声	2	2025年06月19日	审议通过了《关于公司总裁候选人资格审查的议案》	会议审议事项均全票获得通过		
			2025年12月22日	审议通过了《关于公司副总裁候选人资格审查的议案》	会议审议事项均全票获得通过		

七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

八、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职工的数量（人）	17
报告期末主要子公司在职工的数量（人）	943
报告期末在职工的数量合计（人）	960
当期领取薪酬员工总人数（人）	960
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	545
销售人员	53
技术人员	109
财务人员	30
行政人员	223
合计	960
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上学历	11
本科学历	181
大专学历	158
中专学历	95
高中及以下	515
合计	960

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：对非标准工时岗位设立，用以支付标准工时外的工时工资。

技能津贴：根据员工的学历、技能、资格、职称等条件核定。

- 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，按半年度/年度进行培训安排。
- （2）年度统筹培训：根据公司业务发展需要与培训需求，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）	134,182.25
劳务外包支付的报酬总额（元）	3,370,643.01

九、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司于 2025 年 5 月 15 日召开 2024 年年度股东大会，审议通过了《2024 年度利润分配预案》，以公司 2024 年 12 月 31 日总股本 809,095,632 股为基数，向全体股东每 10 股派送现金股利 0.1 元（含税），共计派发现金股利 8,090,956.32 元，2024 年度剩余未分配利润结转下一年度。公司 2024 年度不送红股，不以资本公积转增股本。此次权益分派已实施完毕。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	不适用
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

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

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.18
分配预案的股本基数（股）	809,095,632
现金分红金额（元）（含税）	14,563,721.38
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	14,563,721.38
可分配利润（元）	2,864,347,306.12
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>根据公司审计机构中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，2025 年度公司母公司报表实现净利润 107,523,290.77 元，加上年初未分配利润 2,764,914,971.67 元，（公司法定盈余公积金累计额为注册资本的 50%以上，不再提取），减去报告期内对股东的利润分配 8,090,956.32 元，截至 2025 年 12 月 31 日，公司母公司报表未分配利润为 2,864,347,306.12 元。</p> <p>2025 年度公司合并报表范围内实现归属于母公司所有者的净利润为 137,383,458.76 元，加上年初未分配利润 3,432,103,445.64 元，（公司法定盈余公积金累计额为注册资本的 50%以上，不再提取），减去报告期内对股东的利润分配 8,090,956.32 元，截至 2025 年 12 月 31 日，公司合并报表未分配利润为 3,561,395,948.08 元。</p> <p>根据合并报表、母公司报表中可供分配利润孰低的原则，本次利润分配预案以母公司可供分配利润为依据，即公司 2025 年累计可供分配利润为 2,864,347,306.12 元。根据《公司法》和《公司章程》等规定，结合公司目前的实际经营状况以及历年利润分配情况，拟定公司 2025 年度利润分配预案为：</p> <p>以公司 2025 年 12 月 31 日总股本 809,095,632 股为基数，向全体股东每 10 股派送现金股利 0.18 元（含税），共计派发现金股利 14,563,721.38 元，2025 年度剩余未分配利润结转下一年度。公司本年度不送红股，不以资本公积转增股本。本利润分配预案实施前，公司总股本因股份回购、股权激励行权、再融资、新增股份上市等原因发生变动，公司将</p>	

按照分配比例不变的原则对分配总额进行调整。

十、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。

十一、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司根据中国证监会、深圳证券交易所等有关规定，遵循内部控制的基本原则，已基本建立健全了一套运行有效的内部控制制度体系。报告期内，公司积极响应新《公司法》及相关监管规则，于 2025 年 10 月 31 日完成由董事会审计委员会承接监事会相关职能，并同步对《公司章程》在内的 36 项核心治理制度进行了修订，推动治理体系优化提升，进一步更新完善内部控制制度体系，确保内部控制机制持续有效运行。

公司《2025 年度内部控制评价报告》真实、准确、完整地反映了公司内部控制的实际情况。根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司不存在财务报告内部控制重大缺陷；根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司不存在非财务报告内部控制重大缺陷。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十二、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

对子公司的管理控制存在异常

是 否

十三、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2026 年 04 月 18 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	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；违反国家法律法规，如产品质量不合格，并给企

	控制识别的当期财务报表重大错报；公司审计委员会和内部审计部门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；公司审计委员会和内部审计部门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。	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大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

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，世荣兆业公司于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 04 月 18 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	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审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用。

十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

纳入环境信息依法披露企业名单中的企业数量（家）		1
序号	企业名称	环境信息依法披露报告的查询索引
1	江西锋源热能有限公司	企业环境信息依法披露系统(江西) http://qyhjxxyfpl.sthjt.jiangxi.gov.cn:15004/information

十六、社会责任情况

具体内容详见公司于 2026 年 4 月 18 日披露于指定信披媒体的《2025 年度环境、社会及治理（ESG）报告》。

十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

具体内容详见公司于 2026 年 4 月 18 日披露于指定信披媒体的《2025 年度环境、社会及治理（ESG）报告》。

第五节 重要事项

一、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
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	珠海市珠光集团控股有限公司	关于保证上市公司独立性的承诺	(一) 确保上市公司人员独立 (二) 确保上市公司资产独立完整 (三) 确保上市公司的财务独立 (四) 确保上市公司机构独立 (五) 确保上市公司业务独立 (六) 保证上市公司在其他方面与本公司及本公司控制的其他公司保持独立，本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如因违反该等承诺并因此给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的赔偿责任。	2025年09月03日	长期	正常履行中
	珠海市珠光集团控股有限公司	关于避免同业竞争的承诺	1、针对本次收购完成后与上市公司部分业务存在同业竞争的情况，本公司将自收购完成之日起五年内，结合企业实际情况及所处行业特点与发展状况，及监管部门皆认可的方式履行相关决	2025年09月03日	长期	正常履行中

			<p>策程序，妥善解决部分业务同业竞争的情况。前述解决方式包括但不限于：（1）资产重组：采取现金对价或者发行股份对价等相关法律法规允许的不同方式购买资产、资产置换、资产转让或其他可行的重组方式；（2）业务调整：通过资产交易、业务划分等不同方式实现业务区分，包括但不限于在业务构成、服务领域与客户群体等方面进行区分；（3）在法律法规和相关政策允许的范围内其他可行的解决措施。在处理存在同业竞争的业务的的过程中，本公司将充分尊重和保障上市公司中小股东的利益，并在获得上市公司的股东大会及证券监督管理机关、证券交易所同意后，积极推动实施。</p> <p>2、本公司将依法采取必要及可行的措施来避免本公司及本公司控制的其他企业与上市公司发生恶性及不正当的同业竞争，保证遵守法律法规规定及上市公司的章程，与其他股</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，充分尊重上市公司的独立自主经营，不会利用自身控制地位谋取不当利益，限制任何上市公司正常的商业机会或发展，并将公正对待各相关企业，按照其自身形成的核心竞争优势，依照市场商业原则参与公平竞争，不损害上市公司和其他股东的合法利益。</p> <p>3、在上市公司审议是否与本公司及本公司控制的下属企业存在同业竞争的董事会或股东大会上，本公司将按规定进行回避不参与表决。</p> <p>4、如上市公司认定本公司或本公司控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则本公司将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。</p> <p>5、本公司承诺如获得任何同业竞争相关商业机会将及时通知上市公司并将商业机会进行让渡。</p> <p>6、本公司保证严格遵守中</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			<p>国证券监督管理委员会、证券交易所所有关规定及《公司章程》等公司管理制度的规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用本公司对上市公司的控制地位谋取不当利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。如违反上述承诺给上市公司造成损失，本公司将向上市公司进行赔偿。</p>			
	珠海市珠光集团控股有限公司	关于规范上市公司关联交易的承诺	<p>1、本公司将严格遵守相关法律法规、中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的规范性法律文件以及上市公司的《公司章程》等各项规定。依法行使股东权利、履行股东义务，不利用对上市公司的控制关系进行损害上市公司及其他股东利益的行为。</p> <p>2、本公司及本公司直接或间接控制的企业将尽量避免与上市公司及其控股子公司发生不必要的关联交易。对于确有必要且无法回避的关联交易，将严格遵守法律法规及中国证监会和上市公司章程的规定，规范关联交易</p>	2025年09月03日	长期	正常履行中

			<p>审议和披露程序，本着公开、公平、公正的原则确定关联交易价格，保证关联交易的公允性，保证不会发生显失公平的关联交易或者通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。</p> <p>3、上述承诺于本公司对上市公司拥有控制权期间持续有效且不可变更或撤销。如因本公司未履行上述承诺给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的法律责任。</p>			
	珠海大横琴安居投资有限公司及珠海大横琴集团有限公司	关于保证上市公司独立性的承诺	<p>1、保证上市公司的人员独立；</p> <p>2、保证上市公司的资产独立；</p> <p>3、保证上市公司的财务独立；</p> <p>4、保证上市公司的机构独立；</p> <p>5、保证上市公司的业务独立。</p> <p>上述承诺于本公司对上市公司拥有控制权期间持续有效且不可变更或撤销。如因本公司未履行上述承诺给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的法律责任。</p>	2024年08月13日	长期	正常履行中
	珠海大横琴安居投资有限公司	关于避免同业竞争的承诺	<p>1、截至本承诺函出具之日，本公司及本公司控制的其他企业不存</p>	2024年08月13日	长期	正常履行中

			<p>在从事与上市公司主营业务构成实质性竞争关系的业务或活动。</p> <p>2、本公司及本公司控制的其他企业未来亦不会以任何形式直接或间接地从事任何与上市公司及其控股子公司构成实质性同业竞争的业务或活动。若本公司及本公司控制的其他企业新增与上市公司主营业务相同或相近的业务，本公司将以优先维护上市公司权益为原则，在符合适用的法律法规及相关监管规则的前提下，通过包括但不限于区域市场划分、资产整合、业务整合、业务调整、差异化经营等有效措施避免与上市公司构成实质性同业竞争。</p> <p>3、本公司承诺不利用对上市公司的控制关系谋取不当利益，不损害上市公司及其他股东的合法权益。</p> <p>4、上述承诺于本公司对上市公司拥有控制权期间持续有效且不可变更或撤销。如因本公司未履行上述承诺给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的法律责任。</p>			
--	--	--	---	--	--	--

	珠海大横琴集团有限公司	关于避免同业竞争的承诺	<p>1、针对本次收购完成后与上市公司部分业务存在同业竞争的情况，本公司将自收购完成之日起五年内，结合企业实际情况及所处行业特点与发展状况，及监管部门皆认可的方式履行相关决策程序，妥善解决部分业务同业竞争的情况。前述解决方式包括但不限于：（1）资产重组：采取现金对价或者发行股份对价等相关法律法规允许的不同方式购买资产、资产置换、资产转让或其他可行的重组方式；（2）业务调整：通过资产交易、业务划分等不同方式实现业务区分，包括但不限于在业务构成、服务领域与客户群体等方面进行区分；（3）在法律法规和相关政策允许的范围内其他可行的解决措施。在处理存在同业竞争的业务的的过程中，本公司将充分尊重和保障上市公司中小股东的利益，并在获得上市公司的股东大会及证券监督管理机关、证券交易所同意后，积</p>	2024 年 08 月 13 日	长期	正常履行中
--	-------------	-------------	---	------------------	----	-------

			<p>极推动实施。</p> <p>2、本公司将依法采取必要及可行的措施来避免本公司及本公司控制的其他企业与上市公司发生恶性及不正当的同业竞争，保证遵守法律法规规定及上市公司的章程，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，充分尊重上市公司的独立自主经营，不会利用自身控制地位谋取不当利益，限制任何上市公司正常的商业机会或发展，并将公正对待各相关企业，按照其自身形成的核心竞争优势，依照市场商业原则参与公平竞争，不损害上市公司和其他股东的合法利益。</p> <p>3、在上市公司审议是否与本公司及本公司控制的下属企业存在同业竞争的董事会或股东大会上，本公司将按规定进行回避不参与表决。</p> <p>4、如上市公司认定本公司或本公司控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争，则本公司将在上市公</p>		
--	--	--	---	--	--

			<p>司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。</p> <p>5、本公司承诺如获得任何同业竞争相关商业机会将及时通知上市公司并将商业机会进行让渡。</p> <p>6、本公司保证严格遵守中国证券监督管理委员会、证券交易所有关规定及《公司章程》等公司管理制度的规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用本公司对上市公司的控制地位谋取不当利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。如违反上述承诺给上市公司造成损失，本公司将向上市公司进行赔偿。</p>			
	<p>珠海大横琴安居投资有限公司及珠海大横琴集团有限公司</p>	<p>关于规范上市公司关联交易的承诺</p>	<p>1、本公司将严格遵守相关法律法规、中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的规范性法律文件以及上市公司的《公司章程》等各项规定。依法行使股东权利、履行股东义务，不利用对上市公司的控制关系进行损害上市公司及其他股东利益的行为。</p> <p>2、本公司及本公司直接或</p>	<p>2024 年 08 月 13 日</p>	<p>长期</p>	<p>正常履行中</p>

			<p>间接控制的企业将尽量避免与上市公司及其控股子公司发生不必要的关联交易。对于确有必要且无法回避的关联交易，将严格遵守法律法规及中国证监会和上市公司章程的规定，规范关联交易审议和披露程序，本着公开、公平、公正的原则确定关联交易价格，保证关联交易的公允性，保证不会发生显失公平的关联交易或者通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。</p> <p>3、上述承诺于本公司对上市公司拥有控制权期间持续有效且不可变更或撤销。如因本公司未履行上述承诺给上市公司造成损失的，本公司将承担相应的法律责任。</p>			
	珠海大横琴安居投资有限公司	关于要约收购取得股份锁定的承诺	<p>收购人将按照《上市公司收购管理办法》的规定，在收购完成后十八个月内不转让持有的上市公司股份。</p>	2024年08月13日	18个月	2026年2月13日履行完毕。
其他对公司中小股东所作承诺	本公司	分红承诺	<p>2024年至2026年在满足相关分红条件的前提下，公司每年以现金方式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</p>	2024年04月28日	至2026年12月31日	正常履行中

			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%。			
	本公司	分红承诺	2025 年至 2027 年在满足相关分红条件的前提下，公司每年以现金方式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%。	2025 年 12 月 22 日	至 2027 年 12 月 31 日	正常履行中
承诺是否按时履行	是					

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

3、公司涉及业绩承诺

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、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、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、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

名称	变化类型	变化原因
珠海世荣港科创有限公司	新设	新设子公司
南昌珠赣新能源有限公司	新设	新设子公司

八、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	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	85
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	潘大亮、蔡绍伟
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	4

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

本年度，公司聘请了中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为内部控制审计机构，聘期一年，内部控制审计费用 20 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼（仲裁）基本情	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结	诉讼（仲裁）判决执	披露日期	披露索引

况				果及影响	行情况		
公司向原股东、原董事长梁家荣提起诉讼，请求依法追回梁家荣违背忠实、勤勉义务，背信损害公司利益取得的不当得利并要求其对本公司的损失予以赔偿。	280,000	否	重大诉讼一审判决、被告上诉	受理法院已就海外诉讼做出一审判决，判决主要内容为： 1、原告应从被告梁家荣处获得赔偿金 258,536,130.00 美元，并加上自 2023 年 10 月 30 日起按每日 70,831.81 美元计算的利息。2、原告在本案中针对梁家荣以外的其他被告提出的诉讼请求未被支持。被告梁家荣已针对一审判决提起上诉，海外诉讼最终判决结果具有不确定性。且最终判决能否实际执行，取决于相关司法辖区是否承认与执行、以及有无可供执行的财产，亦存在不确定性。因此，本次重大诉讼进展事项对公司以后年度损益的影响暂无法预估。	暂无	2021 年 09 月 30 日、2022 年 12 月 24 日、2023 年 5 月 20 日、2023 年 7 月 14 日、2023 年 7 月 25 日、2023 年 8 月 1 日、2023 年 12 月 16 日、2024 年 2 月 3 日、2024 年 3 月 16 日、2024 年 9 月 28 日、2024 年 11 月 29 日、2024 年 12 月 17 日、2025 年 3 月 28 日、2025 年 7 月 2 日、2025 年 7 月 25 日、2025 年 9 月 4 日、2025 年 12 月 10 日	内容详见披露于《证券时报》《中国证券报》《证券日报》《上海证券报》和巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）的公司 2021-023 号、2022-045 号、2023-022 号、2023-030 号、2023-032 号、2023-033 号、2023-042 号、2024-001 号、2024-006 号、2024-047 号、2024-056 号、2024-061 号、2025-009 号、2025-029 号、2025-032 号、2025-040 号、2025-051 号公告。
公司在美国起诉原股东一案的被告之一刘亚非一家对公司提起反诉，诉公司诽谤，要求赔	未知	否	反诉一审即将审结	受理法院已签署法庭令，认定刘亚非一家的反诉请求在法律上不成立，但允许其在定期	暂无	2023 年 06 月 27 日、2025 年 7 月 2 日	内容详见披露于《证券时报》《中国证券报》《证券日报》《上海证券报》和巨潮资讯网

<p>偿和惩罚性赔偿。</p>				<p>限内修改并重新提交反诉状。刘亚非一家未在规定时间内提交修订后的反诉状，并向法院提交了申请撤销反诉的文件，刘亚非一家对公司的反诉无法继续。</p>			<p>(http://www.cninfo.com.cn) 的公司 2023-028 号、2025-029 号公告。</p>
<p>合资、合作开发房地产合同纠纷</p>	<p>6,500</p>	<p>否</p>	<p>执行阶段</p>	<p>一审判决被告向公司返还 6,500 万元并支付自合同解除之日起至实际履行之日止的利息等，被告不服一审判决已提起上诉并获受理。本公司于 2023 年 11 月 3 日收到珠海中院送达的关于本案的《民事裁定书》，判决本案按上诉人自动撤回上诉处理。一审判决自本裁定书送达之日起发生法律效力。</p>	<p>因亚洲仿真未按生效法律文书履行义务，公司向香洲法院申请强制执行，香洲法院依法立案受理。2024 年 9 月 18 日，公司收到香洲法院送达的《执行裁定书》，经穷尽财产调查措施，未发现被执行人有可供执行的财产，本案暂不具备继续执行的条件，香洲法院裁定终结本次执行程序。报告期内，公司通过对已冻结的亚洲仿真有关资产的处置，收回款项 52.12 万元。亚洲仿真负有继续向公司履行债务的义务，公司如发现被执行人有可供执行财产的，将向法院申请恢复执行。</p>	<p>2022 年 07 月 14 日、2022 年 11 月 9 日、2023 年 6 月 27 日、2023 年 7 月 21 日、2023 年 11 月 7 日、2024 年 9 月 20 日</p>	<p>内容详见披露于《证券时报》《中国证券报》《证券日报》《上海证券报》和巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 的公司 2022-030 号公告、2022-042 号公告、2023-029 号公告、2023-031 号公告、2023-040 号公告、2024-043 号公告。</p>

其他未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼	1,448.81	否	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
--------------------	----------	---	-----	-----	-----	-----	-----

十二、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。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、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	为本公司原股东梁家荣控制	向关联人采购原材料	购买混凝土、管桩、预拌砂浆等	市场定价	市场定价	325.35	64.01%	2,500	否	转账结算	325.35	2025年08月15日	巨潮资讯网公司2025-036号公告
广东宝鹰建设科技有限公司	为公司控股股东安居公司之母公司大横琴集团控制的关联企业	接受关联人提供的劳务	建筑装饰工程、消防设施工程施工工程	市场定价	市场定价	10,189.64	72.44%	10,000	是	转账结算	10,189.64	2025年08月15日	巨潮资讯网公司2025-036号公告
珠海市兆丰混凝土有限公司	为本公司原股东梁家荣控制	向关联人销售商品、产品	销售水泥等建筑材料	市场定价	市场定价	1,304.61	55.50%	5,000	否	转账结算	1,304.61	2025年08月15日	巨潮资讯网公司2025-036

													号公 告
合计			11,81 9.6			17,50 0							
大额销货退回的详细情况	不适用												
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）	不适用												
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不适用												

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

本公司之子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司（以下简称“世荣实业”）与珠海万达商业管理集团股份有限公司（以下简称“万达商管”）及其关联方签订了“万达广场”合作协议、租赁合同等。按照协议约定，项目建成后世荣实业拟将项目地块合作大商业整体出租给万达商管或其关联方设立的商管公司（以下简称“项目商管公司”），并仅就合作大商业部分在商业策划、设计建设、招商运营等方面展开合作。租赁期限内，合作大商业年净收益的70%部分由世荣实业享有，由项目商管公司享有净收益的剩余部分。万荣商业中心—合作大商业已提前于2024年12月28日试营业，本期确认租金收入15,947,373.98元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额10%以上的项目

适用 不适用

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

2、重大担保

适用 不适用

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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	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	2025年04月24日	200,000	2024年08月06日	35,000	连带责任保证	无	无	主合同约定的债务人履行债务期限届满之日起三年。	否	否
			2025年06月23日	29,000	连带责任保证	无	无	主合同约定的债务人履行期	否	否

								届满之日起三年。			
			2025年09月29日	44,213	连带责任保证	无	无	主合同项下的借款期限届满之次日起三年。	否	否	
珠海市世荣酒店管理有限公司	2025年04月24日	100,000	2024年03月29日	11,000	连带责任保证	无	无	主合同约定的债务人履行债务期限届满之日起三年。	否	否	
珠海世荣兆业商贸有限公司	2025年04月24日	100,000	2024年03月21日	4,000	连带责任保证	无	无	主合同约定的债务人履行债务期限届满之日起三年。	是	否	
			2024年10月16日	4,900	连带责任保证	无	无	承担保证责任的保证期间为三年。	是	否	
			2024年06月29日	8,000	连带责任保证、抵押	世荣兆业厂房及土地	无	无	主合同项下债务履行期限届满之日起三年。	是	否
			2025年02月14日	4,000	连带责任保证	无	无	主合同约定的债务人履行债务期限届满之日起三年。	否	否	
			2025年04月15日	2,000	连带责任保证	无	无	自主合同约定的债务人履行债务期限届满之日起三年。	否	否	
			2025年12月19日	1,000	连带责任保证	无	无	主合同每笔融资项下	否	否	

								债务履行期限届满之日起三年。		
			2025 年 12 月 25 日	600	连带责任保证	无	无	自本保证书生效之日起至主合同项下债务履行期(包括展期、延期)届满之日后满三年之日止。	否	否
珠海市年顺建筑有限公司	2025 年 04 月 24 日	80,000	2024 年 12 月 23 日	2,000	连带责任保证	无	无	主合同项下债务履行期限届满之日起三年。	否	否
			2025 年 03 月 19 日	13,564.67	连带责任保证	无	无	自主合同债务人履行债务期限届满之日起三年。	否	否
			2025 年 03 月 25 日	4,973.78	连带责任保证	无	无	自每笔债权合同债务履行期限届满之日起至该债权合同约定的债务履行期限届满之日后三年止。	否	否
			2025 年 06 月 30 日	4,666.43	连带责任保证	无	无	自主合同项下的借款期限届满之次日起三年	否	否
			2025 年 09 月 04 日	1,594.73	连带责任保证	无	无	自主合同约定的主债务履行	否	否

								期届满之日起三年。		
珠海世荣物业管理服务有限公司	2025 年 04 月 24 日	30,000	2025 年 09 月 18 日	500	连带责任保证	无	无	每笔债务保证期间为该笔债务履行期限届满之日起三年。	否	否
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	2025 年 04 月 24 日	10,000	2024 年 09 月 13 日	930	连带责任保证	无	无	主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。	是	否
			2024 年 10 月 14 日	790	连带责任保证	无	无	每笔债务保证期间为该笔债务履行期限届满之日起三年。	是	否
			2025 年 01 月 23 日	1,000	连带责任保证	无	无	自具体授信业务合同或协议约定的受信任人履行债务期限届满之日起三年。	否	否
			2025 年 03 月 07 日	800	连带责任保证	无	无	主合同项下债务履行期限届满之日起三年。	否	否
			2025 年 07 月 23 日	1,000	连带责任保证	无	无	自主合同约定的主债务履行期限届满之日起三年。	否	否
			2025 年 09 月 09 日	900	连带责任保证	无	无	主合同约定的债务履行期限	否	否

								届满之日起三年。		
			2025年12月17日	500	连带责任保证	无	无	自主合同债务人债务履行期限届满之日起三年。	否	否
			2025年12月31日	500	连带责任保证	无	无	合同生效日起直至主合同项下各具体授信的债务履行期限届满日后另加两年	否	否
江西锋源热能有限公司	2025年04月24日	30,000								
珠海世荣拉美供应链管理有限公司	2025年04月24日	30,000								
珠海市世荣拉美湾商业运营管理有限公司	2025年04月24日	20,000								
珠海粤盛置业有限公司	2025年04月24日	10,000								
珠海天荣农业科技有限公司	2025年04月24日	4,000								
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		614,000			报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)					177,432.61
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		614,000			报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)					156,920.46
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	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
珠海世	2025年	100,000	2024年	4,900	抵押	世荣实	无	本合同	是	否

荣兆业商贸有限公司	04月24日		10月16日			业商铺		项下被担保的主债权的发生期间为2024年9月9日至2026年9月9日。		
珠海市年顺建筑有限公司	2025年04月24日	80,000	2025年03月19日	13,564.67	抵押	世荣实业办公楼、会所、住宅、商铺	无	债权确定期间届满。在担保责任发生后，抵押权人有权就已届清偿期的主债权的全部或部分、多笔或单笔，根据法律、法规中关于抵押权的规定，对抵押财产行使抵押权。	否	否
		30,000	2025年06月30日	4,666.43	抵押	峰景广场一期公寓楼	无	每一笔主债权的保证期间，自该笔债权履行期限届满之日（或抵押权人垫付款项之日）之次日起三年。	否	否
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	2025年04月24日	10,000	2024年09月13日	930	抵押	世荣实业商铺	无	债权确定期间届满。抵押权人自2024年	是	否

								9月4日起至2027年9月3日止，与债务人办理约定的各类业务所形成的债务。该期间为最高额担保债权的确定期间。		
			2025年01月23日	1,000	抵押	世荣实业住宅	无	主合同约定的债权确定期间届满。本合同项下的抵押是一项持续的担保并且具有完全的效力直至被担保债务得到全部清偿为止。	否	否
			2025年09月09日	900	抵押	世荣实业商铺	无	抵押权人自2024年9月4日起至2027年9月3日止，与债务人办理约定的各类业务所形成的债务。该期间为最高额担保债权的确定期间。	否	否

			2025 年 12 月 17 日	500	连带责 任保证	无	无	自主合 同债务 人债务 履行期 届满之 日起三 年。	否	否
珠海市 世荣酒 店管理 有限公 司	2025 年 04 月 24 日	100,000								
珠海世 荣拉美 供应链 管理有 限公司	2025 年 04 月 24 日	30,000								
珠海物 业管理 服务有 限公司	2025 年 04 月 24 日	30,000								
珠海市 世荣拉 美湾商 业运营 管理有 限公司	2025 年 04 月 24 日	20,000								
珠海粤 盛置业 有限公 司	2025 年 04 月 24 日	10,000								
珠海天 荣农业 科技有 限公司	2025 年 04 月 24 日	4,000								
珠海市 斗门区 中荣贸 易有限 公司为 其他子 公司提 供的担 保	2025 年 04 月 24 日	410,000								
珠海粤 盛置业 有限公 司为其 他子公 司提供 的担保	2025 年 04 月 24 日	10,000								
报告期内审批对子 公司担保额度合计 (C1)			834,000		报告期内对子公司 担保实际发生额合 计 (C2)					26,461.1
报告期末已审批的 对子公司担保额度 合计 (C3)			834,000		报告期末对子公司 实际担保余额合计 (C4)					20,611.1

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)	1,448,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	203,893.71
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	1,448,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	177,531.56
全部担保余额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例			36.13%
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）			148,820.46
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）			148,820.46
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有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	

采用复合方式担保的具体情况说明

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

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

报告期内委托贷款概况

单位：万元

委托贷款的风险特征	报告期内委托贷款的余额	逾期未收回的金额
不适用	1,500	0

注：上述委托贷款为子公司之间的委托贷款。

公司作为单一委托人委托金融机构开展资产管理，或投资安全性较低、流动性较差的高风险委托贷款具体情况

适用 不适用

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、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。

十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、2025年4月10日，公司收到控股股东安居公司之控股股东大横琴集团的通知，珠海市国资委将大横琴集团成建制无偿划转至珠光集团。2025年9月3日，公司收到珠光集团出具的《收购报告书摘要》，珠海市国资委、珠光集团及大横琴集团于2025年9月1日共同签署了《珠海大横琴集团有限公司90.21%股权无偿划转协议》。2025年9月10日，公司收到珠光集团出具的《收购报告书》等相关文件并对外履行了信息披露义务。2026年2月，公司收到大横琴集团通知，上述相关权益变动的工商变更登记手续已办理完成，大横琴集团已取得横琴粤澳深度合作区商事服务局下发的《登记通知书》。本次权益变动不涉及公司控股股东和实际控制人变更，不会导致公司控制权发生变化。详情请见公司于2025年4月12日、2025年9月4日、2025年9月11日、2026年2月10日披露于指定信披媒体的公司2025-011号、2025-041号、2026-002号公告。

2、公司第八届董事会、监事会于2025年4月24日任期届满。鉴于公司控股股东上层股权结构发生变动，换届选举工作尚在筹备中，为确保公司董事会、监事会工作的连续性及稳定性，公司董事会、监事会换届选举工作将适当延期，董事会各专门委员会成员及公司高级管理人员等相关人员的任期亦相应顺延。详情请见公司2025年4月24日披露于指定信披媒体的公司2025-023号公告。公司已于2025年10月15日召开第八届董事会第二十二次会议、于2025年10月31日召开2025年第一次临时股东大会，审议通过《关于修订〈公司章程〉及其附件的议案》等相关议案，按照相关规定，公司不再设置监事会，监事会的职权由董事会审计委员会行使。详情请见公司2025年10月16日、2025年11月1日披露于指定信披媒体的公司2025-043号、2025-044号、2025-050号公告。

3、公司于2020年5月30日、2021年7月28日、2022年8月19日、2022年11月26日、2023年5月19日、2023年8月15日、2023年11月22日、2024年5月14日披露了《关于部分子公司股权被冻结的公告》《关于部分子公司股权被继续冻结的公告》（7份），内容详见披露于指定信披媒体的公司2020-024号、2021-019号、2022-031号、2022-043号、2023-021号、2023-034号、2023-041号、2024-022号公告。截至本报告批准报出日，公司部分子公司股权仍处于冻结状态，冻结期限至2026年4月16日，公司将持续关注上述事项的进展情况，依法履行信息披露义务。

4、公司于2025年12月22日、2026年4月10日分别召开第八届董事会第二十四次会议及2026年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的议案》等相关议案，公司拟向特定对象发行可转换公司债券，发行总额不超过55,000.00万元，募集资金在扣除发行费用后的净额将全部用于世荣景观花园项目。详情请见公司2025年12月23日、2026年4月11日披露于指定信披媒体的公司相关公告。本事项尚需深圳证券交易所审核通过及取得中国证券监督管理委员会同意注册的批复后方可实施。公司将严格按照相关法律法规要求，积极推进本次向特定对象发行可转换公司债券事项相关工作，并及时履行相关信息披露义务。

十八、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									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	809,095,632	100.00%						809,095,632	100.00%
1、人民币普通股	809,095,632	100.00%						809,095,632	100.00%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其									

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

股份变动的的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

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	17,489	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	18,845	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（不含通过转融通出借股份）								
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	持有有限售条件的	持有无限售条件的	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量

				情况	股份数量	股份数量		
珠海大横琴安居投资有限公司	国有法人	60.28%	487,722,674	0	0	487,722,674	不适用	0
钟革	境内自然人	4.71%	38,080,683	-2,374,088	0	38,080,683	不适用	0
珠海市财信企业管理咨询有限公司	国有法人	2.15%	17,380,828	17,380,828	0	17,380,828	不适用	0
洪晓娟	境内自然人	0.99%	8,000,000	8,000,000	0	8,000,000	不适用	0
董辉煌	境内自然人	0.95%	7,660,000	7,660,000	0	7,660,000	不适用	0
刘立	境内自然人	0.90%	7,280,000	7,280,000	0	7,280,000	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.82%	6,657,559	3,432,613	0	6,657,559	不适用	0
中国建设银行股份有限公司—广发量化多因子灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.51%	4,126,500	4,126,500	0	4,126,500	不适用	0
童飞	境内自然人	0.41%	3,293,722	-150,000	0	3,293,722	不适用	0
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	0	3,000,000	冻结	3,000,000
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	公司未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
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					
珠海大横琴安居投资有限公司	487,722,674	人民币普通股	487,722,674					
钟革	38,080,683	人民币普通股	38,080,683					
珠海市财信企业管理咨	17,380,828	人民币普	17,380,828					

询有限公司		通股	8
洪晓娟	8,000,000	人民币普通股	8,000,000
董辉煌	7,660,000	人民币普通股	7,660,000
刘立	7,280,000	人民币普通股	7,280,000
香港中央结算有限公司	6,657,559	人民币普通股	6,657,559
中国建设银行股份有限公司—广发量化多因子灵活配置混合型证券投资基金	4,126,500	人民币普通股	4,126,500
童飞	3,293,722	人民币普通股	3,293,722
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
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东是否属于《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）	公司股东洪晓娟普通证券账户持有公司股份 703,400 股，通过客户信用交易担保账户持有公司股份 7,296,600 股，合计持有公司股份 8,000,000 股；公司股东董辉煌通过客户信用交易担保账户持有公司股份 7,660,000 股；公司股东刘立通过客户信用交易担保账户持有公司股份 7,280,000 股。		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

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：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
珠海大横琴安居投资有限公司	胡晓玲	2019 年 12 月 03 日	91440400MA544Y4Q2D	许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；房地产经纪；物业管理；以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外

				项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	未控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：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

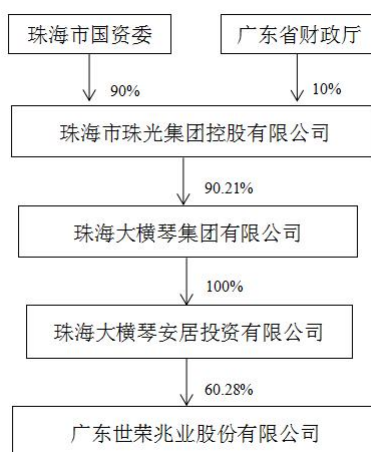
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	/	2004 年 11 月 30 日	11440400719245578R	履行国有资产出资人职责
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	华发股份（600325.SH）、珠海港（000507.SZ）、珠免集团（600185.SH）、华金资本（000532.SZ）、维业股份（300621.SZ）、庄臣控股（01955.HK）、日海智能（002313.SZ）、天能重工（300569.SZ）、秀强股份（300160.SZ）、光库科技（300620.SZ）、迪信通（06188.HK）、阳普医疗（300030.SZ）、世联行（002285.SZ）、航宇微（300053.SZ）、方正科技（600601.SH）、科恒股份（300340.SZ）、宝鹰股份（002047.SZ）			

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、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、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

公司控股股东珠海大横琴安居投资有限公司承诺自要约收购完成之日起 18 个月内，不转让要约收购所取得的上市公司股份。该承诺已于 2026 年 2 月 13 日履行完毕，详见本报告“第五节重要事项之一、承诺事项履行情况”。

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

五、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

适用 不适用

第八节 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	2026 年 04 月 16 日
审计机构名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	中兴华审字（2026）第 00005494 号
注册会计师姓名	潘大亮、蔡绍伟

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”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 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 2025 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2025 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

（一）收入的确认：

1、事项描述

对收入确认的相关的披露请参见附注五、35 及附注七、41，2025 年度，世荣兆业公司营业收入 158,069.25 万元，鉴于营业收入是世荣兆业公司的关键业绩指标之一，从而存在管理层为了达到特定目标或预期而操纵收入的固有风险，因此，我们将世荣兆业公司收入确认认定为关键审计事项。

2、审计应对

我们对世荣兆业公司的收入确认，执行的审计程序主要包括：

（1）评价与世荣兆业公司的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

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

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

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

（二）土地增值税的计提：

1、事项描述

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

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

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

2、审计应对

我们针对土地增值税的计提，执行的审计程序主要包括：

- (1) 评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- (2) 结合房地产销售收入审计，评价管理层计算土地增值税时估计的房地产销售收入金额是否合理；
- (3) 结合存货审计，检查管理层计算土地增值税时扣除且已实际发生的土地成本、房地产开发成本、利息费用及开发费用等是否准确；
- (4) 结合项目成本预算，分析管理层计算土地增值税时扣除已预计但尚未实际发生的房地产开发成本和开发费用是否合理；
- (5) 获取主要开发项目计算土地增值税的资料，重新测算世荣兆业公司计提的土地增值税，并将我们的测算结果与世荣兆业公司所记录的金额进行比较，判断其是否准确。

(三) 投资收益的确认

1、事项描述

2025 年度，世荣兆业公司确认对联营企业玉柴船舶动力股份有限公司（以下简称“玉柴船舶公司”）的投资收益 9,701.11 万元，占公司当年净利润的 62.26%，对财务报表影响重大，因此我们将对联营玉柴船舶公司确认的投资收益金额的准确性确认为关键审计事项。

2、审计应对

- (1) 了解公司对外股权投资相关的内部控制的设计和执行情况，评估内部控制的有效性；
- (2) 检查公司对玉柴船舶的持股比例、董事委派情况，评估公司权益法核算的恰当性；
- (3) 获取玉柴船舶 2025 年度未审财务报表及审计报告，对其执行分析性复核程序；
- (4) 了解玉柴船舶年度报告审计师胜任能力和独立性；
- (5) 获取玉柴船舶银行开户清单、征信报告、银行对账单，现场核对银行存款余额的准确性；
- (6) 查询重要客户和供应商的工商信息，关注是否存在异常情况，抽样检查交易情况，函证本期交易金额和期末余额；
- (7) 抽查报告期内的销售样本，获取客户接受商品的支持性文件，评价营业收入在恰当期间确认的合理性；
- (8) 同管理层讨论、沟通公司确认投资收益确认的合理性、准确性与披露的充分性。

四、其他信息

世荣兆业公司管理层对其他信息负责。其他信息包括世荣兆业公司 2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估世荣兆业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算世荣兆业公司、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督世荣兆业公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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

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

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·北京

中国注册会计师：潘大亮
(项目合伙人)

中国注册会计师：蔡绍伟

二〇二六年四月十六日

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

2025 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,018,826,558.00	349,609,439.12
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	100,000.00	12,023,335.54
应收账款	367,668,221.82	463,671,986.23
应收款项融资		
预付款项	34,798,426.09	139,611,349.38
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	22,999,953.50	36,501,192.09
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	2,459,507,935.27	3,246,362,077.35
其中：数据资源		
合同资产	3,539,962.90	5,442,206.09
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	84,650,175.73	116,165,890.22
流动资产合计	3,992,091,233.31	4,369,387,476.02
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	364,821,012.20	305,331,959.24
长期股权投资	199,870,347.53	105,900,498.03
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	1,846,716,869.71	1,519,009,291.62
固定资产	150,388,552.63	153,351,117.78
在建工程	506,717,859.86	346,314,955.09
生产性生物资产	7,695.88	10,897.12
油气资产		

使用权资产	18,339,331.64	22,537,818.08
无形资产	19,878,572.18	19,631,691.91
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	7,260,749.12	7,260,749.12
长期待摊费用	4,835,958.67	6,573,442.12
递延所得税资产	403,334,440.24	409,328,770.41
其他非流动资产	6,026,000.00	2,596,292.66
非流动资产合计	3,533,397,389.66	2,903,047,483.18
资产总计	7,525,488,622.97	7,272,434,959.20
流动负债：		
短期借款	188,758,466.47	184,747,056.86
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	162,311,018.78	
应付账款	480,411,115.01	619,816,429.01
预收款项	218,126.00	
合同负债	87,336,561.12	352,990,937.31
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	36,426,862.97	31,619,687.40
应交税费	23,767,318.52	44,388,864.26
其他应付款	292,236,204.63	751,194,705.54
其中：应付利息		
应付股利	11,608,000.00	1,578,000.00
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	117,381,042.72	4,251,425.14
其他流动负债	4,701,893.97	30,327,161.60
流动负债合计	1,393,548,610.19	2,019,336,267.12
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,104,698,500.00	360,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		

租赁负债	15,831,185.30	18,980,462.15
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	7,722,557.25	7,882,610.25
递延所得税负债	5,686,645.57	5,961,344.15
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,133,938,888.12	392,824,416.55
负债合计	2,527,487,498.31	2,412,160,683.67
所有者权益：		
股本	809,095,632.00	809,095,632.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	135,159,358.28	135,159,358.28
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	407,500,380.85	407,500,380.85
一般风险准备		
未分配利润	3,561,395,948.08	3,432,103,445.64
归属于母公司所有者权益合计	4,913,151,319.21	4,783,858,816.77
少数股东权益	84,849,805.45	76,415,458.76
所有者权益合计	4,998,001,124.66	4,860,274,275.53
负债和所有者权益总计	7,525,488,622.97	7,272,434,959.20

法定代表人：李江生

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	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	321,123,899.09	6,793,429.13
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	2,923,485,684.21	3,221,374,300.21
其中：应收利息		
应收股利	2,326,000,000.00	2,288,000,000.00
存货		2,929,886.37
其中：数据资源		
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	3,409,352.12	2,157,684.40
流动资产合计	3,248,018,935.42	3,233,255,300.11
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,026,874,842.86	1,926,781,801.17
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	39,487,311.16	41,064,994.30
固定资产	1,696,904.41	1,769,746.87
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	240,670.91	325,309.49
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
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	2,073,499,729.34	1,975,141,851.83
资产总计	5,321,518,664.76	5,208,397,151.94
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	162,063.46	162,063.46
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	4,948,602.95	3,215,254.41
应交税费	174,561.25	270,162.02
其他应付款	157,964,635.35	145,913,204.75
其中：应付利息		
应付股利	1,608,000.00	1,578,000.00
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	163,249,863.01	149,560,684.64

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	163,249,863.01	149,560,684.64
所有者权益：		
股本	809,095,632.00	809,095,632.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,077,325,482.78	1,077,325,482.78
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	407,500,380.85	407,500,380.85
未分配利润	2,864,347,306.12	2,764,914,971.67
所有者权益合计	5,158,268,801.75	5,058,836,467.30
负债和所有者权益总计	5,321,518,664.76	5,208,397,151.94

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	1,580,692,542.06	981,090,191.37
其中：营业收入	1,580,692,542.06	981,090,191.37
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,415,769,921.19	895,230,282.67
其中：营业成本	1,122,148,934.09	648,083,672.32
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	101,651,252.77	58,407,663.15
销售费用	58,186,715.12	28,683,077.66
管理费用	91,816,395.87	122,570,534.00
研发费用	31,502,926.27	43,655,948.20
财务费用	10,463,697.07	-6,170,612.66
其中：利息费用	22,063,602.57	2,568,453.95
利息收入	14,060,000.25	9,731,669.02
加：其他收益	1,955,682.33	1,541,783.01
投资收益（损失以“-”号填列）	95,267,332.49	23,619,903.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	94,869,849.45	23,057,008.97
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-29,645,511.12	-15,701,381.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-37,794,242.63	-1,261,962.20
资产处置收益（损失以“-”号填列）	679,433.97	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	195,385,315.91	94,058,251.33
加：营业外收入	587,666.04	1,248,377.97
减：营业外支出	1,023,531.62	682,177.65
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	194,949,450.33	94,624,451.65
减：所得税费用	39,131,644.88	37,367,902.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	155,817,805.45	57,256,549.02
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	155,817,805.45	57,256,549.02
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润	137,383,458.76	37,414,806.21
2. 少数股东损益	18,434,346.69	19,841,742.81
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		

1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	155,817,805.45	57,256,549.02
归属于母公司所有者的综合收益总额	137,383,458.76	37,414,806.21
归属于少数股东的综合收益总额	18,434,346.69	19,841,742.81
八、每股收益		
(一) 基本每股收益	0.1698	0.0462
(二) 稀释每股收益	0.1698	0.0462

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

法定代表人：李江生

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	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	7,979,036.53	7,601,138.73
减：营业成本	4,507,569.51	1,764,962.05
税金及附加	948,446.47	1,147,216.11
销售费用	170,676.52	136,634.91
管理费用	46,907,459.39	72,681,857.91
研发费用		
财务费用	-79,624.29	-222,615.91
其中：利息费用		
利息收入	95,749.27	253,503.91
加：其他收益	63,839.27	73,746.44
投资收益（损失以“-”号填列）	151,390,524.68	88,193,518.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	100,993,041.64	23,104,237.15
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）	544,417.58	-35,021.87
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-62,463.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	107,523,290.46	20,262,863.03
加：营业外收入	0.31	0.63
减：营业外支出		45,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	107,523,290.77	20,217,863.66
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	107,523,290.77	20,217,863.66
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	107,523,290.77	20,217,863.66
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	107,523,290.77	20,217,863.66
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 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	2,315,676,393.59	2,640,793,904.62
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	27,089,298.94	
收到其他与经营活动有关的现金	45,222,635.82	46,551,773.20
经营活动现金流入小计	2,387,988,328.35	2,687,345,677.82
购买商品、接受劳务支付的现金	1,327,471,164.26	2,202,849,033.86
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	127,464,976.52	144,042,714.17
支付的各项税费	697,809,789.53	633,888,452.36
支付其他与经营活动有关的现金	150,791,470.46	140,655,925.50
经营活动现金流出小计	2,303,537,400.77	3,121,436,125.89
经营活动产生的现金流量净额	84,450,927.58	-434,090,448.07
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	300,820,000.00	141,572,766.36
取得投资收益收到的现金	1,321,331.97	1,774,444.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	30,921,201.68	63,044,595.64
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		183,132.13
收到其他与投资活动有关的现金		160,229.83
投资活动现金流入小计	333,062,533.65	206,735,168.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	231,220,209.53	808,839,702.25
投资支付的现金	300,820,000.00	35,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	532,040,209.53	843,839,702.25
投资活动产生的现金流量净额	-198,977,675.88	-637,104,533.42
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	1,001,601,493.43	544,728,506.57
收到其他与筹资活动有关的现金	100,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	1,101,601,493.43	544,728,506.57
偿还债务支付的现金	205,121,466.57	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	52,053,774.55	59,672,003.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		10,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	105,466,535.60	5,542,131.84
筹资活动现金流出小计	362,641,776.72	65,214,135.14
筹资活动产生的现金流量净额	738,959,716.71	479,514,371.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,657.10	-363.50
五、现金及现金等价物净增加额	624,431,311.31	-591,680,973.56
加：期初现金及现金等价物余额	345,466,671.69	937,147,645.25
六、期末现金及现金等价物余额	969,897,983.00	345,466,671.69

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 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	9,805,283.07	6,162,496.10
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	423,983,146.56	265,291,136.51
经营活动现金流入小计	433,788,429.63	271,453,632.61
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	9,277,171.40	15,194,528.00
支付的各项税费	1,386,232.50	1,604,056.45
支付其他与经营活动有关的现金	114,469,863.35	371,639,967.89
经营活动现金流出小计	125,133,267.25	388,438,552.34
经营活动产生的现金流量净额	308,655,162.38	-116,984,919.73
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	300,820,000.00	8,562,766.36
取得投资收益收到的现金	13,321,331.97	23,444,637.76
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	314,141,331.97	32,007,404.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		57,116.50
投资支付的现金	300,820,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	300,820,000.00	57,116.50
投资活动产生的现金流量净额	13,321,331.97	31,950,287.62
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	8,067,047.40	40,366,695.29
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	8,067,047.40	40,366,695.29
筹资活动产生的现金流量净额	-8,067,047.40	-40,366,695.29
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	313,909,446.95	-125,401,327.40
加：期初现金及现金等价物余额	6,793,429.13	132,194,756.53
六、期末现金及现金等价物余额	320,702,876.08	6,793,429.13

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小计
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年期末余额	809,095,632.00				135,159,358.28				407,500,380.85		3,432,103,445.64		4,783,858,816.77	76,415,458.76	4,860,274,275.53
加：会计政策变更															
期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	809,095,632.00				135,159,358.28				407,500,380.85		3,432,103,445.64		4,783,858,816.77	76,415,458.76	4,860,274,275.53
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											129,292,502.44		129,292,502.44	8,434,346.69	137,726,849.13
（一											137,		137,	18,4	155,

综合收益总额											383,458.76		383,458.76	34,346.69	817,805.45
(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											-8,090.956.32		-8,090.956.32	-10,000.000.00	-18,090.956.32
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)											-8,090.956.32		-8,090.956.32	-10,000.000.00	-18,090.956.32

的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1.															

本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	809,095,632.00				135,159,358.28				407,500,380.85		3,561,395,948.08		4,913,151,319.21	84,849,805.45	4,998,001,124.66

上期金额

单位：元

项目	2024 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	809,095,632.00				135,159,358.28				407,500,380.85		3,435,143,408.78		4,786,898,779.91	68,377,613.08	4,855,276,392.99
加：会计政策变更															
期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	809,095,632.00				135,159,358.28				407,500,380.85		3,435,143,408.78		4,786,898,779.91	68,377,613.08	4,855,276,392.99
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-3,039,963.14		-3,039,963.14	8,037,845.68	4,997,882.54
(一) 综合收											37,414,806.2		37,414,806.2	19,841,742.8	57,256,549.0

益总额											1		1	1	2
(二)所有者投入和减少资本														- 1,80 3,89 7.13	- 1,80 3,89 7.13
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														- 1,80 3,89 7.13	- 1,80 3,89 7.13
(三)利润分配											- 40,4 54,7 69.3 5		- 40,4 54,7 69.3 5	- 10,0 00,0 00.0 0	- 50,4 54,7 69.3 5
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)											- 40,4 54,7 69.3 5		- 40,4 54,7 69.3 5	- 10,0 00,0 00.0 0	- 50,4 54,7 69.3 5

的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1.															

本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	809,095,632.00				135,159,358.28			407,500,380.85		3,432,103,445.64		4,783,858,816.77	76,415,458.76	4,860,274,275.53

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	809,095,632.00				1,077,325,482.78				407,500,380.85	2,764,914,971.67		5,058,836,467.30
加：会计政策变更												
期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	809,095,632.00				1,077,325,482.78				407,500,380.85	2,764,914,971.67		5,058,836,467.30
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										99,432,334.45		99,432,334.45

(一) 综合收益总额										107,523,290.77		107,523,290.77
(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										-8,090,956.32		-8,090,956.32
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-8,090,956.32		-8,090,956.32
3. 其他												
(四) 所												

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	809,0 95,63 2.00				1,077 ,325, 482.7 8				407,5 00,38 0.85	2,864 ,347, 306.1 2		5,158 ,268, 801.7 5

上期金额

单位：元

项目	2024 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	809,0 95,63 2.00				1,077 ,325, 482.7 8				407,5 00,38 0.85	2,785 ,151, 877.3 6		5,079 ,073, 372.9 9
加												
：会 计政 策变 更												
期差 错更 正												
他												
二、 本年 期初 余额	809,0 95,63 2.00				1,077 ,325, 482.7 8				407,5 00,38 0.85	2,785 ,151, 877.3 6		5,079 ,073, 372.9 9
三、 本期 增减 变动 金额 (减 少以 “— ”号 填 列)										- 20,23 6,905 .69		- 20,23 6,905 .69
(一) 综 合收 益总 额										20,21 7,863 .66		20,21 7,863 .66
(二) 所 有者 投入 和减 少资												

本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配									-		-	
1. 提取盈余公积									40,454,769.35		40,454,769.35	
2. 对所有者(或股东)的分配									-		-	
3. 其他									40,454,769.35		40,454,769.35	
(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	809,0 95,63 2.00				1,077 ,325, 482.7 8				407,5 00,38 0.85	2,764 ,914, 971.6 7		5,058 ,836, 467.3 0

三、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

广东世荣兆业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身为广东威尔医学科技股份有限公司，于 2000 年 12 月 22 日经广东省人民政府【粤办函[2000]675】号文及广东省经济贸易委员会【粤经贸监督[2000]1056】号文批准，由珠海威尔发展有限公司、北京安策科技有限公司、周先玉先生、湖南省远通科贸发展有限公司、广东省科技创业投资公司、李斌先生、洋浦海鑫隆投资发展有限公司和中国中小企业投资有限公司共同发起设立的股份有限公司。公司于 2004 年 7 月 8 日在深圳证券交易所上市，现持有统一社会信用代码为 914404001925966617 的营业执照。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截止 2025 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。

（二）公司实际从事的主要经营活动

本公司及各子公司主要从事房地产开发业务，主要产品和服务为房地产开发经营、房产租赁、销售、工程施工以及热力生产和供应。

本公司经营范围：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；建筑材料销售；日用品批发；日用品销售；家用电器销售；电子产品销售；电器辅件销售；建筑工程用机械销售；机械设备销售；农、林、牧、副、渔业专业机械的销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（三）财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2026 年 4 月 16 日决议批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的规定编制。

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

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及各子公司从事房地产开发经营、物业管理、工程施工和热力生产供应经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对各项交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见如下各项描述。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

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

3、营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

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

5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

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

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注 21、“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。通常包括母公司拥有其半数以上的表决权的被投资单位和公司虽拥有其半数以下的表决权但通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上表决权；根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营决策；有权任免被投资单位的董事会的多数成员；在被投资单位董事会占多数表决权。

（2）合并财务报表编制的方法

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

制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注 21、“长期股权投资”或本附注 11、“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注 21、（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

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

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

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

上年年末数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

11、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

（4）金融负债的终止确认

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

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

12、金融资产减值

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

（1）减值准备的确认方法

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

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

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

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

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

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

（3）已发生信用减值的金融资产的判断标准：

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

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

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

（4）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

（5）金融资产减值的会计处理方法

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

(6) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

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

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

组合中，预期信用损失的计提比例：

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

② 应收账款

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据	计提方法
应收账款组合 1	合并范围内关联方的应收款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，确定预期信用损失率
应收账款组合 2	大宗商品类应收款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款组合 3	包括除上述组合之外以账龄为信用风险特征的一般应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

- a、本公司应收款项账龄从发生日开始计算。

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

账龄	应收大宗商品类应收账款计提比例 (%)	一般应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
0-3 个月 (含 3 个月)	1.00	/	/
3-6 个月	2.00	/	/
6-12 个月	5.00	/	/
1 年以内	/	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00	10.00
2-3 年	30.00	30.00	30.00
3-4 年	60.00	60.00	60.00
4 年以上	100.00	100.00	100.00

- b、按照单项认定单项计提的坏账准备的判断标准：

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

金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

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

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

③应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

组合中，预期信用损失的计提比例：

- a、组合 1 银行承兑汇票：不计提坏账；
- b、组合 2 应收账款：按照应收账款组合 2 和应收账款组合 3 计提比例计提坏账。

④其他应收款

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

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

⑤合同资产

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

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

除了单项评估信用风险合同资产外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

组合中，预期信用损失的计提比例：

- a、与房地产业相关的合同资产：不计提坏账；
- b、与大宗贸易相关的合同资产：按照应收账款组合 2 计提比例计提坏账。

⑥长期应收款

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

项 目	确定组合的依据	计提方法
组合 1	本组合以逾期账龄作为信用 风险特征。	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未 来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存 续期预期信用损失率，计算预期信用损失

组合中计提比例如下：

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

13、应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 12、“金融资产减值”。

14、应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 12、“金融资产减值”。

15、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，
列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注 11、“金融工具”
及 12、“金融资产减值”。

16、其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 12、“金融资产减值”。

17、合同资产

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

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见本附注 12、“金融资产减值”。

18、存货

（1）存货的分类

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

(2) 发出的计价方法

存货按成本进行初始计量，存货发出时按加权平均法确定其实际成本。

(3) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

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

(5) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

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

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

(6) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

(7) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

(8) 维修基金的核算方法

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

(9) 质量保证金的核算方法

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

19、持有待售资产

(1) 持有待售的非流动资产和处置组

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

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

产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

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

（2）终止经营的认定标准和列报方法

终止经营是指满足下列条件之一、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个独立的主营经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

公司在利润表中列报相关终止经营损益并在附注披露终止经营的影响。

20、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本附注 12、“金融资产减值”。

21、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见本附注 11、“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

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

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

加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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

(2) 后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

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

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注 7、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

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

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

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

22、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

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

投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
----	-----------	-----------	-------------

房屋建筑物	40	5	2.375
-------	----	---	-------

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

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

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

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

23、固定资产

(1) 确认条件

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

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	40 年	5%	2.375%
机器设备	年限平均法	5-15 年	5%	6.33%-19%
运输设备	年限平均法	5-10 年	5%	9.50%-19%
电子设备及其他	年限平均法	5 年	5%	19%

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

(4) 其他说明

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

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

24、在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经

全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

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

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

25、借款费用

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

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

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

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

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

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

26、生物资产

（1）消耗性生物资产

消耗性生物资产是指为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产，包括生长中的大田作物、蔬菜、用材林以及存栏待售的牲畜等。消耗性生物资产按照成本进行初始计量。自行栽培、营造、繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，为该资产在收获/郁闭/出售前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。消耗性生物资产在收获/郁闭/入库后发生的管护、饲养费用等后续支出，计入当期损益。

消耗性生物资产在收获或出售时，采用加权平均法按账面价值结转成本。

资产负债表日，消耗性生物资产按照成本与可变现净值孰低计量，并采用与确认存货跌价准备一致的方法计算确认消耗性生物资产的跌价准备。如果减值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回金额计入当期损益。

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

（2）生产性生物资产

生产性生物资产是指为产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产，包括经济林、薪炭林、产畜和役畜等。生产性生物资产按照成本进行初始计量。自行营造或繁殖的生产性生物资产的成本，为该资产在达到预定生产经营目的前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。

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

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

本公司至少于年度终了对生产性生物资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

生产性生物资产出售、盘亏、死亡或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

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

27、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

有限使用寿命的无形资产项目的使用寿命、确定依据及摊销方法如下：

项目	使用寿命 (年)	摊销方法
软件	2-10	年限平均法
土地使用权	50	年限平均法

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

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

本公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

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

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

28、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

29、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修以及维修费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

30、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收

或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

31、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

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

（2）离职后福利的会计处理方法

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

（3）辞退福利的会计处理方法

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

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

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

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

32、预计负债

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

本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

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

33、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

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

①以权益结算的股份支付

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

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

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

②以现金结算的股份支付

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

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

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

(3) 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中之一在本公司合并范围内，另一在本公司合并范围外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

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

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

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

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

34、优先股、永续债等其他金融工具

(1) 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

(2) 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注 25、“借款费用”）以外，均计入当期损益。

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

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

35、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

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

(1) 房地产销售

本公司房地产业务收入确认的具体方法如下：

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

(2) 提供劳务

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

(3) 贸易类销售

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

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

36、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- (2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- (3) 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

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

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

- (1) 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

37、政府补助

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

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的

规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合条件企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

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

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

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

38、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

39、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

（1）本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为土地、房屋建筑物及运输工具。

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

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

①使用权资产

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

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

②租赁负债

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

③短期租赁和低价值资产租赁

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

（2）作为出租方租赁的会计处理方法

（2）本公司作为出租人

①经营租赁

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

②融资租赁

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

40、其他重要的会计政策和会计估计

（1）终止经营

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

终止经营的会计处理方法参见本附注 19、“持有待售资产”相关描述。

41、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2025 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

42、其他

重大会计判断和估计

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

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

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

(1) 收入确认

如本附注 35、“收入”所述，本公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

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

(2) 租赁的归类

① 租赁的识别

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

② 租赁的分类

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

③ 租赁负债

本公司作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本公司对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本公司综合考虑与本公司行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

(3) 金融资产减值

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

(4) 存货跌价准备

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

(5) 金融工具公允价值

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

(6) 折旧和摊销

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

(7) 递延所得税资产

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

(8) 土地增值税

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

(9) 所得税

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

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入按税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的税率计缴。	7%
企业所得税	按应纳税所得额的税率计缴	25%、15%
教育费附加	按实际缴纳的流转税的税率计缴。	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的税率计缴。	2%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	房产原值（包含地价）的 70%	1.20%
房产税	房产租金	12.00%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
广东世荣兆业股份有限公司	25%
珠海市斗门区世荣实业有限公司	25%
珠海市年顺建筑有限公司	25%
珠海粤盛置业有限公司	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	15%
珠海天荣农业科技有限公司	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%
珠海世荣兆业商贸有限公司	25%
珠海世荣拉美供应链管理有限公司	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%
北京世荣兆业房地产开发有限公司	25%
北京世荣兆业投资管理有限公司	25%
北京世荣佳业投资管理有限公司	25%
北京世荣嘉业健康科技发展有限公司	25%
北京绿茵阁商贸有限公司	25%
江西锋源热能有限公司	15%
新余世锋热能有限公司	25%
上饶世锋热能有限公司	25%
珠海市世荣商业管理有限公司	25%
珠海市世荣拉美湾商业运营管理有限公司	25%
珠海世荣港科创有限公司	25%
南昌珠赣新能源有限公司	25%

2、税收优惠

(1) 根据 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过《中华人民共和国增值税暂行条例》第十五条规定，本公司下属子公司珠海市绿怡居园艺工程有限公司从事林木、花卉的培育和种植的所得，可以免征增值税。

(2) 根据财政部国家税务总局关于免征部分鲜活肉蛋产品流通环节增值税政策的通知(财税[2012]75 号)的规定，对从事农产品批发、零售的纳税人销售的部分鲜活肉蛋产品免征增值税。根据财政部、国家税务总局关于免征蔬菜流通环节增值税有关问题的通知(财税[2011]137 号)的规定，对从事蔬菜批发、零售的纳税人销售的蔬菜免征增值税。本公司下属子公司珠海市绿怡居园艺工程有限公司享受该项税收优惠政策。

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

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

(4) 根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)第二条规定：“自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。”

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

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

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

2025年10月29日，本公司子公司江西锋源热能有限公司取得由江西省科学技术厅、江西省财政厅、国家税务总局江西省税务局联合颁发《高新技术企业证书》，证书编号为GR202536001159，有效期三年，自2025年1月1日起享受国家高新技术企业所得税等优惠政策。根据高新技术企业所得税优惠政策，公司2025-2027年度减按15%的税率缴纳企业所得税。

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

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

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

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
银行存款	974,579,159.80	345,466,602.27
其他货币资金	44,247,398.20	4,142,836.85
合计	1,018,826,558.00	349,609,439.12

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
信用证保证金	40,754,418.20	
在途资金	1,615,238.51	1,100,481.00
保证金及工资预储金等	6,558,918.29	3,042,286.43

合计	48,928,575.00	4,142,767.43
----	---------------	--------------

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	100,000.00	12,023,335.54
合计	100,000.00	12,023,335.54

(2) 按坏账计提方法分类披露

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票据	100,000.00	100.00%	0.00	0.00%	100,000.00	12,023,335.54	100.00%	0.00	0.00%	12,023,335.54
其中：										
银行承兑票据	100,000.00	100.00%	0.00	0.00%	100,000.00	12,023,335.54	100.00%	0.00	0.00%	12,023,335.54
合计	100,000.00	100.00%	0.00	0.00%	100,000.00	12,023,335.54	100.00%	0.00	0.00%	12,023,335.54

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
银行承兑票据	100,000.00	0.00	0.00%
合计	100,000.00	0.00	

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票据坏账准备：

适用 不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据		100,000.00
合计		100,000.00

3、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	385,255,756.13	470,154,104.22
3个月以内（大宗商品类）	12,228,841.17	389,345,289.10
3-6个月（大宗商品类）	69,303,846.86	32,957,207.30
6-12个月（大宗商品类）	245,001,975.10	
1年以内（一般账龄组合）	58,721,093.00	47,851,607.82
1至2年（大宗商品类）	14,622,261.17	
1至2年（一般账龄组合）	1,483,309.52	514,510.47
2至3年	467,517.05	
3年以上	445,217.36	521,442.38
5年以上	445,217.36	521,442.38
合计	402,274,061.23	471,190,057.07

(2) 按坏账计提方法分类披露

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	
按单项计提坏账准备的应收账款	314,305,821.96	78.13%	29,351,466.80	9.34%	284,954,355.16					
其中：										
大宗商品类单项计提	314,305,821.96	78.13%	29,351,466.80	9.34%	284,954,355.16					
按组合计提坏账准备的应收账款	87,968,239.27	21.87%	5,254,372.61	5.97%	82,713,866.66	471,190,057.07	100.00%	7,518,070.84	1.60%	463,671,986.23
其中：										
大宗商品类账龄组合	26,851,102.34	6.68%	1,584,514.53	5.90%	25,266,587.81	422,302,496.40	89.62%	4,552,597.04	1.08%	417,749,899.36
一般账龄组合	61,117,136.93	15.19%	3,669,858.08	6.00%	57,447,278.85	48,887,560.67	10.38%	2,965,473.80	6.07%	45,922,086.87
合计	402,274,061.23	100.00%	34,605,839.41	8.60%	367,668,221.82	471,190,057.07	100.00%	7,518,070.84	1.60%	463,671,986.23

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户 A	0.00	0.00	185,170,747.54	17,458,799.64	9.43%	依据回款（含期后）情况分析综合计提坏账
客户 B	0.00	0.00	60,180,713.17	5,110,810.17	8.49%	依据回款（含期后）情况分析综合计提坏账
客户 C	0.00	0.00	56,064,739.49	5,510,879.15	9.83%	依据回款（含期后）情况分析综合计提坏账
客户 D	0.00	0.00	6,973,071.34	679,322.80	9.74%	依据回款（含期后）情况分析综合计提坏账
客户 E	0.00	0.00	5,916,550.42	591,655.04	10.00%	依据回款（含期后）情况分析综合计提坏账
合计	0.00	0.00	314,305,821.96	29,351,466.80		

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	87,968,239.27	5,254,372.61	5.97%
合计	87,968,239.27	5,254,372.61	

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：

适用 不适用

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）	
2025 年 1 月 1 日余额		7,518,070.84		7,518,070.84
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提		27,087,768.57		27,087,768.57
2025 年 12 月 31 日余额		34,605,839.41		34,605,839.41

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提的坏账准备		29,351,466.80				29,351,466.80
按账龄分析法组合计提的坏账准备	7,518,070.84	- 2,263,698.23				5,254,372.61
合计	7,518,070.84	27,087,768.57				34,605,839.41

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
第一名	185,170,747.54	0.00	185,170,747.54	45.63%	17,458,799.64
第二名	60,180,713.17	0.00	60,180,713.17	14.83%	5,110,810.17
第三名	56,064,739.49	0.00	56,064,739.49	13.82%	5,510,879.15
第四名	17,398,902.89	0.00	17,398,902.89	4.29%	869,945.14
第五名	14,622,261.17	0.00	14,622,261.17	3.60%	1,462,226.12
合计	333,437,364.26	0.00	333,437,364.26	82.17%	30,412,660.22

4、合同资产**(1) 合同资产情况**

单位：元

项目	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
合同结算	3,539,962.90		3,539,962.90	5,442,206.09		5,442,206.09
合计	3,539,962.90		3,539,962.90	5,442,206.09		5,442,206.09

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价	账面余额	坏账准备	账面价

	金额	比例	金额	计提比例	值	金额	比例	金额	计提比例	值
其中:										
其中:										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

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）	
2025 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

本公司的合同资产涉及的建造合同对应的客户主要是信用良好的交易对手方，本公司持续评估各项合同资产的信用风险，管理层认为截止 2025 年 12 月 31 日合同资产信用风险较小，因此未计提坏账准备。

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	22,999,953.50	36,501,192.09
合计	22,999,953.50	36,501,192.09

(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	7,604,829.58	15,040,063.12
保证金	11,196,212.10	12,006,040.14
物业维修资金	12,345,885.50	15,219,544.60
应收项目合作款	64,478,800.00	65,000,000.00
其他	8,582,018.39	10,961,963.70
合计	104,207,745.57	118,227,611.56

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
----	--------	--------

1 年以内 (含 1 年)	13,461,454.98	24,031,419.35
1 年以内 (含 1 年)	13,461,454.98	24,031,419.35
1 至 2 年	3,809,178.27	13,967,306.01
2 至 3 年	11,362,162.66	3,848,147.69
3 年以上	75,574,949.66	76,380,738.51
3 至 4 年	3,568,026.69	4,419,004.76
4 至 5 年	7,228,157.76	5,980,866.30
5 年以上	64,778,765.21	65,980,867.45
合计	104,207,745.57	118,227,611.56

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

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	
按单项计提坏账准备	4,187,735.75	4.02%	4,006,204.91	95.67%	181,530.84	5,367,604.35	4.54%	4,006,204.91	74.64%	1,361,399.44
其中：										
按单项计提的坏账准备	4,187,735.75	4.02%	4,006,204.91	95.67%	181,530.84	5,367,604.35	4.54%	4,006,204.91	74.64%	1,361,399.44
按组合计提坏账准备	100,020,009.82	95.98%	77,201,587.16	77.19%	22,818,422.66	112,860,007.21	95.46%	77,720,214.56	68.86%	35,139,792.65
其中：										
按账龄分析法组合计提的坏账准备	100,020,009.82	95.98%	77,201,587.16	77.19%	22,818,422.66	112,860,007.21	95.46%	77,720,214.56	68.86%	35,139,792.65
合计	104,207,745.57	100.00%	81,207,792.07	77.93%	22,999,953.50	118,227,611.56	100.00%	81,726,419.47	69.13%	36,501,192.09

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
单项金额未达到重要性标准的其他客户汇总	5,367,604.35	4,006,204.91	4,187,735.75	4,006,204.91	95.67%	本公司预计无法全部收回
合计	5,367,604.35	4,006,204.91	4,187,735.75	4,006,204.91		

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
1 年以内	13,461,454.98	673,072.75	5.00%
1 至 2 年	3,809,178.27	380,917.83	10.00%
2 至 3 年	7,392,241.87	2,217,672.56	30.00%
3 至 4 年	3,568,026.69	2,140,816.01	60.00%
4 年以上	71,789,108.01	71,789,108.01	100.00%
合计	100,020,009.82	77,201,587.16	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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）	
2025 年 1 月 1 日余额	12,720,214.56		69,006,204.91	81,726,419.47
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	52,572.60			52,572.60
本期转回			521,200.00	521,200.00
本期核销			50,000.00	50,000.00
2025 年 12 月 31 日余额	12,772,787.16		68,435,004.91	81,207,792.07

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

4) 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	转销或核销	其他	
按单项计提的坏账准备	4,006,204.91					4,006,204.91
按账龄分析法组合计提的坏账准备	77,720,214.56	52,572.60	521,200.00	50,000.00		77,201,587.16
合计	81,726,419.47	52,572.60	521,200.00	50,000.00		81,207,792.07

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	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	50,000.00

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：

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：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
亚洲仿真控制系统工程（珠海）有限公司	应收项目合作款	64,478,800.00	4年以上	61.88%	64,478,800.00
珠海斗门万达广场商业管理有限公司	租金	6,733,118.66	1年以内	6.46%	336,655.93
新余丰源热能有限公司	押金	6,361,000.00	1年以内 361,000.00, 2-3 年 6,000,000.00	6.10%	1,818,050.00
宁波旭辰光电科技有限公司	其他	3,969,920.79	2-3年	3.81%	3,788,389.95
珠海万达商业管理集团股份有限公司	保证金	3,000,000.00	3-4年	2.88%	1,800,000.00
合计		84,542,839.45		81.13%	72,221,895.88

6、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	4,731,622.71	13.60%	109,551,083.65	78.47%
1至2年	48,752.04	0.14%	42,214.39	0.03%
2至3年		0.00%	1,720.01	0.00%
3年以上	30,018,051.34	86.26%	30,016,331.33	21.50%
合计	34,798,426.09		139,611,349.38	

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

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

			条件
合计	30,000,000.00		

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付款项总额的比例(%)	账龄	未结算原因
第一名	30,000,000.00	86.21%	7年以上	尚未达到合同约定结算条件
第二名	4,174,234.24	12.00%	1年以内	业务未完成
第三名	269,900.00	0.78%	1年以内	业务未完成
第四名	55,547.13	0.16%	1年以内	业务未完成
第五名	41,644.39	0.12%	1年以内	业务未完成
合计	34,541,325.76	99.27%		

其他说明:

7、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

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

单位: 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	1,365,551,038.73		1,365,551,038.73	1,859,670,082.51		1,859,670,082.51
开发产品	1,133,524,761.72	57,602,718.27	1,075,922,043.45	1,374,415,215.37	32,135,718.35	1,342,279,497.02
原材料	6,175,254.92		6,175,254.92	4,768,825.24		4,768,825.24
库存商品	8,375,020.49	3,959,169.05	4,415,851.44	30,758,165.19	327,772.16	30,430,393.03
消耗性生物资产	20,108,639.59	12,664,892.86	7,443,746.73	22,641,649.01	13,428,369.46	9,213,279.55
合计	2,533,734,715.45	74,226,780.18	2,459,507,935.27	3,292,253,937.32	45,891,859.97	3,246,362,077.35

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				912,116,033.			3,038,896.79	915,154,930.			其他

程				31			10				
碧水岸二期4期			115,815,100.00	9,129,844.35			52,655.36	9,182,499.71			其他
万荣商业中心	2022年06月	2025年	610,000.00	277,963,503.86	478,960,168.02		200,996,664.16				其他
世荣曦观花园	2022年08月	2026年	1,680,000.00	660,460,700.99	703,238,436.61		483,965,036.99	441,187,301.37	23,137,611.10	18,856,472.21	其他、银行贷款
水云四季花园							26,307.55	26,307.55			其他
合计	--	--	2,405,815,100.00	1,859,670,082.51	1,182,198,604.63		688,079,560.85	1,365,551,038.73	23,137,611.10	18,856,472.21	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
翠湖苑一区	2011年08月	7,638,764.71			7,638,764.71	10,181,908.55	
翠湖苑二期	2020年06月	85,714,465.24	2,891,739.22	29,094,038.37	59,512,166.09	126,984,818.23	
蓝湾半岛一至二期	2015年05月	12,630,851.61		4,755,253.57	7,875,598.04	58,558,136.11	
蓝湾半岛四至五期	2016年06月	20,210,772.42		6,362,729.19	13,848,043.23	92,578,337.24	
碧水岸二期1期	2016年10月	2,727,941.75			2,727,941.75	8,733,957.59	
碧水岸二期2至3期	2017年06月	68,430,789.87			68,430,789.87	40,496,169.40	
蓝湾半岛六至八期	2017年10月	56,790.76		56,790.76		30,084,797.93	
蓝湾半岛九至十期	2018年09月	63,338,772.44		12,587,060.83	50,751,711.61	37,619,531.01	
井岸大观花园	2018年10月	2,392,412.20		1,394,344.95	998,067.25	16,030,008.31	
锦绣荣城一期四区	2009年06月	12,270,097.34			12,270,097.34	8,964,900.00	
蓝湾半岛十一期	2019年01月	1,155,312.31		769,400.18	385,912.13	11,966,519.98	
世荣尚观花园	2021年11月	888,430,429.16		342,356,855.14	546,073,574.02	98,122,775.36	
世荣名筑	2013年09月	5,110,450.72		5,110,450.72		19,878,849.98	
世荣峰景广场二期	2023年08月	204,307,364.84		40,702,236.86	163,605,127.98		
万荣商业中心	2025年		478,960,168.02	478,960,168.02			
世荣曦观花园一标段	2025年09月		703,238,436.61	503,831,468.91	199,406,967.70	19,765,555.54	15,484,416.65
合计	--	1,374,415,215.37	1,185,090,343.85	1,425,980,797.50	1,133,524,761.72	579,966,265.23	15,484,416.65

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

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

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	32,135,718.35	32,550,101.81		7,083,101.89		57,602,718.27	
库存商品	327,772.16	3,640,835.64		9,438.75		3,959,169.05	
消耗性生物资产	13,428,369.46	1,603,305.18		2,366,781.78		12,664,892.86	
合计	45,891,859.97	37,794,242.63		9,459,322.42		74,226,780.18	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
住宅	0.00	7,951,859.66	0.00	0.00	0.00	7,951,859.66	
商铺	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
车位	32,135,718.35	24,598,242.15	0.00	7,083,101.89	0.00	49,650,858.61	
消耗性生物资产	13,428,369.46	1,603,305.18	0.00	2,366,781.78	0.00	12,664,892.86	
库存商品	327,772.16	3,640,835.64	0.00	9,438.75	0.00	3,959,169.05	
合计	45,891,859.97	37,794,242.63	0.00	9,459,322.42	0.00	74,226,780.18	

说明：本公司之子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司、珠海市绿怡居园艺工程有限公司、珠海世荣拉美供应链管理有限公司本期以深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）出具的资产评估报告君瑞评报字（2026）第019号、君瑞评报字（2026）第005号、君瑞评报字（2026）第032号对存量车位及住宅计提存货跌价准备32,550,101.81元、消耗性生物资产计提存货跌价准备1,603,305.18元及库存商品计提存货跌价准备3,640,835.64元。

(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	62,623,262.28	19,765,555.54	31,613,632.18		50,775,185.64
开发成本	4,281,138.89	18,856,472.21		19,765,555.54	3,372,055.56
合计	66,904,401.17	38,622,027.75	31,613,632.18	19,765,555.54	54,147,241.20

(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
开发成本	107,093,736.04	168,718,586.03	抵押借款
开发产品	231,326,105.31	178,392,876.81	抵押借款、开立信用证
合计	338,419,841.35	347,111,462.84	

8、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	2,526,015.70	4,851,038.43
预交税费	34,524,463.37	46,888,152.52
增值税留抵税额	47,599,696.66	64,426,699.27
合计	84,650,175.73	116,165,890.22

其他说明：

9、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款提供劳务	386,159,885.41	21,338,873.21	364,821,012.20	323,644,462.50	18,312,503.26	305,331,959.24	3.95%
合计	386,159,885.41	21,338,873.21	364,821,012.20	323,644,462.50	18,312,503.26	305,331,959.24	

(2) 按坏账计提方法分类披露

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	386,159,885.41	100.00%	21,338,873.21	5.53%	364,821,012.20	323,644,462.50	100.00%	18,312,503.26	5.66%	305,331,959.24
其中：										
按账龄分析法组合计提的坏账准备	386,159,885.41	100.00%	21,338,873.21	5.53%	364,821,012.20	323,644,462.50	100.00%	18,312,503.26	5.66%	305,331,959.24
合计	386,159,885.41	100.00%	21,338,873.21	5.53%	364,821,012.20	323,644,462.50	100.00%	18,312,503.26	5.66%	305,331,959.24

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
未逾期至逾期 1 年以内	386,159,885.41	21,338,873.21	5.53%
合计	386,159,885.41	21,338,873.21	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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）	
2025 年 1 月 1 日余额	18,312,503.26			18,312,503.26
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	3,026,369.95			3,026,369.95
2025 年 12 月 31 日余额	21,338,873.21			21,338,873.21

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

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	转销或核销	其他	
按账龄分析法组合计提的坏账准备	18,312,503.26	3,026,369.95				21,338,873.21
合计	18,312,503.26	3,026,369.95				21,338,873.21

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	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

其他说明：

10、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	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	计提减值准备	其他		

					益			润				
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	19,168,608.03				-6,123,192.19						13,045,415.84	
玉柴船舶动力股份有限公司	20,464,645.89	61,821,997.99			97,011,093.81						117,475,739.70	61,821,997.99
广东热浪新材料科技有限公司	66,267,244.11				3,981,947.83			899,999.95			69,349,191.99	
小计	105,900,498.03	61,821,997.99			94,869,849.45			899,999.95			199,870,347.53	61,821,997.99
合计	105,900,498.03	61,821,997.99			94,869,849.45			899,999.95			199,870,347.53	61,821,997.99

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

根据万隆（上海）资产评估有限公司出具的评估报告，2020 年度对联营企业玉柴船舶动力股份有限公司计提长期股权投资减值损失 61,821,997.99 元。

11、其他非流动金融资产

单位：元

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

其他说明：

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

12、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

☑适用 ☐不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,570,915,312.32	6,877,188.50		1,577,792,500.82
2. 本期增加金额	368,657,433.82			368,657,433.82
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	368,657,433.82			368,657,433.82
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	8,098,568.45			8,098,568.45
(1) 处置	8,098,568.45			8,098,568.45
(2) 其他转出				
4. 期末余额	1,931,474,177.69	6,877,188.50		1,938,351,366.19
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	56,444,965.25	2,338,243.95		58,783,209.20
2. 本期增加金额	35,188,496.19	137,543.76		35,326,039.95
(1) 计提或摊销	34,874,729.57	137,543.76		35,012,273.33
(2) 固定资产转入	313,766.62			313,766.62
3. 本期减少金额	2,474,752.67			2,474,752.67
(1) 处置	2,474,752.67			2,474,752.67
(2) 其他转出				
4. 期末余额	89,158,708.77	2,475,787.71		91,634,496.48
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	1,842,315,468.92	4,401,400.79		1,846,716,869.71
2. 期初账面价值	1,514,470,347.07	4,538,944.55		1,519,009,291.62

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

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

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	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
	0.00	

其他说明：

13、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	150,388,552.63	153,351,117.78
固定资产清理		
合计	150,388,552.63	153,351,117.78

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	139,844,174.79	54,027,821.88	11,458,295.78	15,289,001.57	220,619,294.02
2. 本期增加金额	3,873,513.34	6,087,903.22	362,497.40	662,373.17	10,986,287.13
(1) 购置		560,418.46	362,497.40	662,373.17	1,585,289.03
(2) 在建工程转入		5,527,484.76			5,527,484.76
(3) 企业合并增加					
(4) 开发产品转入	3,873,513.34				3,873,513.34
3. 本期减少金额	4,643,954.68		66,687.18	69,781.00	4,780,422.86
(1) 处置或报废			66,687.18	69,781.00	136,468.18
(2) 转入投资性房地产	4,643,954.68				4,643,954.68
4. 期末余额	139,073,733.45	60,115,725.10	11,754,106.00	15,881,593.74	226,825,158.29
二、累计折旧					
1. 期初余额	30,797,015.01	14,798,182.18	9,420,225.08	12,252,753.97	67,268,176.24
2. 本期增加金额	3,366,868.90	4,984,241.48	484,874.94	773,961.02	9,609,946.34
(1) 计提	3,366,868.90	4,984,241.48	484,874.94	773,961.02	9,609,946.34
3. 本期减少金额	313,766.62		63,352.82	64,397.48	441,516.92
(1) 处置或报废			63,352.82	64,397.48	127,750.30
(2) 转入投资性房地产	313,766.62				313,766.62
4. 期末余额	33,850,117.29	19,782,423.66	9,841,747.20	12,962,317.51	76,436,605.66
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	105,223,616.16	40,333,301.44	1,912,358.80	2,919,276.23	150,388,552.63
2. 期初账面价值	109,047,159.78	39,229,639.70	2,038,070.70	3,036,247.60	153,351,117.78

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	4,187,251.26	正在办理中

其他说明：

(3) 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

14、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	506,717,859.86	346,314,955.09
合计	506,717,859.86	346,314,955.09

(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	470,573,057.51		470,573,057.51	339,338,408.12		339,338,408.12
其他	36,144,802.35		36,144,802.35	6,976,546.97		6,976,546.97
合计	506,717,859.86		506,717,859.86	346,314,955.09		346,314,955.09

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
酒店项目	1,016,800.00	339,338,408.12	131,234,649.39			470,573,057.51	81.52%	81.52%	7,164,583.36	4,499,833.36	4.95%	其他、银行借款
合计	1,016,800.00	339,338,408.12	131,234,649.39			470,573,057.51			7,164,583.36	4,499,833.36	4.95%	

	6,80 0,00 0.00	338, 408. 12	234, 649. 39			573, 057. 51			4,58 3.36	9,83 3.36	%	
--	----------------------	--------------------	--------------------	--	--	--------------------	--	--	--------------	--------------	---	--

(3) 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

15、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

单位：元

项目	种植业	畜牧养殖业	林业	水产业	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	17,206.03				17,206.03
2. 本期增加 金额	240.00				240.00
(1) 外购					
(2) 自行 培育					
(3) 消耗性生物 资产转入	240.00				240.00
3. 本期减少 金额					
(1) 处置					
(2) 其他					
4. 期末余额	17,446.03				17,446.03
二、累计折旧					
1. 期初余额	6,308.91				6,308.91
2. 本期增加 金额	3,441.24				3,441.24
(1) 计提	3,441.24				3,441.24
3. 本期减少 金额					
(1) 处置					
(2) 其他					
4. 期末余额	9,750.15				9,750.15
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加 金额					

(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 其他					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	7,695.88				7,695.88
2. 期初账面价值	10,897.12				10,897.12

(2) 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 不适用

(3) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 不适用

16、油气资产

□适用 不适用

17、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	土地	机器设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,103,559.16	20,525,307.85	6,784,934.00	28,413,801.01
2. 本期增加金额		16,229,448.67		16,229,448.67
(1) 租赁		16,229,448.67		16,229,448.67
3. 本期减少金额	1,103,559.16	20,525,307.85		21,628,867.01
(1) 租赁到期	1,103,559.16	20,525,307.85		21,628,867.01
4. 期末余额		16,229,448.67	6,784,934.00	23,014,382.67
二、累计折旧				
1. 期初余额	367,853.04	4,367,909.40	1,140,220.49	5,875,982.93
2. 本期增加金额	183,926.52	821,245.88	3,392,466.96	4,397,639.36
(1) 计提	183,926.52	821,245.88	3,392,466.96	4,397,639.36
3. 本期减少金额	551,779.56	5,046,791.70		5,598,571.26
(1) 处置				
(2) 租赁到期	551,779.56	5,046,791.70		5,598,571.26

4. 期末余额		142,363.58	4,532,687.45	4,675,051.03
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		16,087,085.09	2,252,246.55	18,339,331.64
2. 期初账面价值	735,706.12	16,157,398.45	5,644,713.51	22,537,818.08

(2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

18、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	17,878,093.00			10,133,692.41	28,011,785.41
2. 本期增加金额				1,252,735.83	1,252,735.83
(1) 购置				1,252,735.83	1,252,735.83
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	17,878,093.00			11,386,428.24	29,264,521.24
二、累计摊销					
1. 期初余额	230,531.26			8,149,562.24	8,380,093.50
2. 本期增加金额	357,633.48			648,222.08	1,005,855.56

提	(1) 计	357,633.48			648,222.08	1,005,855.56
	3. 本期减少 金额					
	(1) 处 置					
	4. 期末余额	588,164.74			8,797,784.32	9,385,949.06
	三、减值准备					
	1. 期初余额					
	2. 本期增加 金额					
	(1) 计 提					
	3. 本期减少 金额					
	(1) 处 置					
	4. 期末余额					
	四、账面价值					
	1. 期末账面 价值	17,289,928.26			2,588,643.92	19,878,572.18
	2. 期初账面 价值	17,647,561.74			1,984,130.17	19,631,691.91

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。

(2) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

19、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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

(2) 商誉减值准备

单位：元

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

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
珠海市年顺建筑有限公司	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。	房地产分部，为建筑施工企业。	是

资产组或资产组组合发生变化

名称	变化前的构成	变化后的构成	导致变化的客观事实及依据
----	--------	--------	--------------

其他说明

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。

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(5) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

20、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	75,027.88		26,480.40		48,547.48
明源云客服务平台	8,364.62		8,364.62		
锋源工厂装修维护	3,521,499.92	1,173,961.92	2,134,462.87		2,560,998.97
智能化及监控改造	2,968,549.70		742,137.48		2,226,412.22
合计	6,573,442.12	1,173,961.92	2,911,445.37		4,835,958.67

其他说明：

21、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	130,262,600.89	32,134,671.47	72,355,257.46	18,059,284.59
内部交易未实现利润	511,371,814.23	127,842,953.59	561,181,423.44	136,656,168.14
预估税费	75,884,809.40	18,971,202.36	555,543,582.47	138,885,895.63
租赁负债	18,657,030.39	4,434,916.34	23,231,887.29	4,129,379.19
长期应收款未确认融资损益	40,617,578.84	10,154,394.71	42,605,602.60	10,651,400.65
可用以后年度税前利润弥补的亏损	831,638,000.15	207,865,662.46	396,079,308.86	98,975,989.65
递延收益	7,722,557.25	1,930,639.31	7,882,610.25	1,970,652.56
合计	1,616,154,391.15	403,334,440.24	1,658,879,672.37	409,328,770.41

注：公司全资子公司世荣实业 2025 年度缴纳土地增值税清算税款 5.27 亿元，按税法规定，在 2025 年度企业所得税前扣除，从而形成较大的税务亏损，因该公司存在后续开发项目，根据《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算涉及企业所得税退税有关问题的公告》（国家税务总局公告 2016 年 81 号）文件规定：企业按规定对开发项目进行土地增值税清算后，当年企业所得税汇算清缴出现亏损且有其他后续开发项目的，该亏损应按照税法规定向以后年度结转，用以后年度所得弥补。公司根据企业会计准则的相关规定，确认递延所得税资产。

(2) 未经抵销的递延所得税负债

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	2,782,133.57	695,533.40	2,919,479.50	729,869.86
使用权资产	18,339,331.64	4,359,608.25	22,537,818.08	4,018,714.68
合同取得成本	2,526,015.70	631,503.92	4,851,038.43	1,212,759.61
合计	23,647,480.91	5,686,645.57	30,308,336.01	5,961,344.15

(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		403,334,440.24		409,328,770.41
递延所得税负债		5,686,645.57		5,961,344.15

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	142,938,681.97	142,915,594.07
可抵扣亏损	238,754,105.00	196,381,686.78
广告费等	20,902,677.76	18,380,969.41
合计	402,595,464.73	357,678,250.26

(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
2025年		3,770,181.80	
2026年	58,803,561.18	58,803,561.18	
2027年	34,681,781.65	34,220,642.21	
2028年	38,255,974.47	34,792,866.07	
2029年	66,541,613.72	64,794,435.52	
2030年	40,471,173.98		
合计	238,754,105.00	196,381,686.78	

其他说明：

22、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付固定资产等购置款	6,026,000.00		6,026,000.00	601,886.79		601,886.79
合同结算				1,994,405.87		1,994,405.87
合计	6,026,000.00		6,026,000.00	2,596,292.66		2,596,292.66

其他说明：

23、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	48,928,575.00	48,928,575.00		保证金及工资预储	4,142,767.43	4,142,767.43		保证金及工资预储

				金等				金等
应收票据	100,000.00	100,000.00		已背书、 贴现未终 止确认的 应收票据	12,023,335.54	12,023,335.54		已背书、 贴现未终 止确认的 应收票据
固定资产	67,942,891.31	67,942,891.31		抵押借 款、开立 信用证				
开发成本	168,718,586.03	168,718,586.03		抵押借款	107,093,736.04	107,093,736.04		抵押借款
开发产品	178,392,876.81	178,392,876.81		抵押借 款、开立 信用证	231,326,105.31	231,326,105.31		抵押借款
投资性房地 产	1,292,023,315.35	1,292,023,315.35		抵押借 款、开立 信用证	71,255,255.10	71,255,255.10		抵押借款
合计	1,756,106,244.50	1,756,106,244.50			425,841,199.42	425,841,199.42		

其他说明：

24、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	19,000,000.00	127,130,000.00
保证借款	169,713,606.76	57,598,506.57
应付利息	44,859.71	18,550.29
合计	188,758,466.47	184,747,056.86

短期借款分类的说明：

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

25、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	26,664,283.28	
信用证	135,646,735.50	
合计	162,311,018.78	

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元，到期未付的原因为不适用。

26、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	413,033,206.48	561,261,738.44
应付材料及设备款	61,946,732.64	56,426,111.44
其他	5,431,175.89	2,128,579.13
合计	480,411,115.01	619,816,429.01

(2) 是否存在逾期尚未支付中小企业款项的情况

是否属于大型企业

是 否

是否存在逾期尚未支付中小企业款项的情况

是 否

27、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	11,608,000.00	1,578,000.00
其他应付款	280,628,204.63	749,616,705.54
合计	292,236,204.63	751,194,705.54

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,608,000.00	1,578,000.00
江西赣锋锂业集团股份有限公司	10,000,000.00	
合计	11,608,000.00	1,578,000.00

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：

待股东通知。

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预估税费	75,884,809.40	555,543,582.47
往来款	5,807,046.84	5,696,339.00
应付股权收购款	161,150,000.00	161,150,000.00
其他	37,786,348.39	27,226,784.07

合计	280,628,204.63	749,616,705.54
----	----------------	----------------

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京市大苑天地房地产开发有限公司	161,150,000.00	尚未到付款条件
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	5,390,000.00	尚未到付款条件
合计	166,540,000.00	

其他说明：

28、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租金	218,126.00	
合计	218,126.00	

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因

29、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款	78,953,118.33	339,043,822.51
预收物业管理费	6,179,831.42	2,837,863.59
预收苗木定金		30,000.00
预收货款	2,203,611.37	11,079,251.21
合计	87,336,561.12	352,990,937.31

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
预收房款	-260,090,704.18	主要原因为世荣景观花园项目本期开始交付
合计	-260,090,704.18	——

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	曝观花园	320,108,298.10	72,158,292.96	已完工	
2	世荣尚观	9,250,504.81	5,934,767.36	已完工	
3	翠湖苑二期	3,032,455.43	193,164.00	已完工	
4	世荣峰景广场二期	3,846,224.19	189,608.56	已完工	
5	蓝湾半岛 9-10 期	113,595.81	97,691.05	已完工	

30、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	31,619,687.40	121,440,229.85	116,848,921.48	36,210,995.77
二、离职后福利-设定提存计划		10,333,032.03	10,117,164.83	215,867.20
三、辞退福利		1,100,640.12	1,100,640.12	
合计	31,619,687.40	132,873,902.00	128,066,726.43	36,426,862.97

(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	19,241,171.71	105,329,600.09	101,257,295.43	23,313,476.37
2、职工福利费	2,798.40	5,752,304.10	5,669,459.19	85,643.31
3、社会保险费		3,012,827.82	3,012,827.82	
其中：医疗保险费		2,834,811.65	2,834,811.65	
工伤保险费		178,016.17	178,016.17	
4、住房公积金		4,853,297.00	4,781,398.00	71,899.00
5、工会经费和职工教育经费	12,375,717.29	2,492,200.84	2,127,941.04	12,739,977.09
合计	31,619,687.40	121,440,229.85	116,848,921.48	36,210,995.77

(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		7,806,803.42	7,806,803.42	
2、失业保险费		199,026.41	199,026.41	
3、企业年金缴费		2,327,202.20	2,111,335.00	215,867.20

合计		10,333,032.03	10,117,164.83	215,867.20
----	--	---------------	---------------	------------

其他说明：

本期为职工提供的非货币性福利为 56,998.29 元。其计算依据为职工宿舍的房产折旧金额。

31、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	7,477,341.10	4,583,072.70
企业所得税	13,695,164.05	33,375,757.52
个人所得税	236,127.08	324,761.66
城市维护建设税	653,538.32	414,538.03
土地增值税	551,742.24	3,844,263.76
教育费附加	279,970.00	177,598.82
地方教育费附加	186,646.67	118,399.22
房产税	318,236.72	717,482.68
印花税	213,148.81	749,687.72
环境保护税	28,146.41	5,527.75
土地使用税	127,257.12	77,774.40
合计	23,767,318.52	44,388,864.26

其他说明：

32、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	114,555,197.63	
一年内到期的租赁负债	2,825,845.09	4,251,425.14
合计	117,381,042.72	4,251,425.14

其他说明：

33、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	4,601,893.97	18,303,826.06
已背书未到期应收票据	100,000.00	12,023,335.54
合计	4,701,893.97	30,327,161.60

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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

其他说明：

34、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	1,092,698,500.00	360,000,000.00
保证借款	12,000,000.00	
合计	1,104,698,500.00	360,000,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

抵押借款利息区间：3.50%-5.35%

保证借款利息区间：2.90%-3.50%

35、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	26,930,369.62	32,320,522.08
未确认融资费用	-8,273,339.23	-9,088,634.79
一年内到期的租赁付款额	-3,612,035.62	-5,188,590.80
一年内到期的未确认融资费用	786,190.53	937,165.66
合计	15,831,185.30	18,980,462.15

其他说明：

36、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	7,882,610.25		160,053.00	7,722,557.25	与资产相关
合计	7,882,610.25		160,053.00	7,722,557.25	--

其他说明：

37、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。

38、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：

39、盈余公积

单位：元

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

40、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,432,103,445.64	3,435,143,408.78
调整后期初未分配利润	3,432,103,445.64	3,435,143,408.78
加：本期归属于母公司所有者的净利润	137,383,458.76	37,414,806.21
应付普通股股利	8,090,956.32	40,454,769.35
期末未分配利润	3,561,395,948.08	3,432,103,445.64

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。

使用资本公积弥补亏损详细情况说明：

41、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	1,086,724,029.94	745,542,111.63	322,841,380.48	178,326,787.94
其他业务	493,968,512.12	376,606,822.46	658,248,810.89	469,756,884.38
合计	1,580,692,542.06	1,122,148,934.09	981,090,191.37	648,083,672.32

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2		房地产分部		热能供应业务分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型					1,340,461,652.21	947,199,553.03	240,230,889.85	174,949,381.06	1,580,692,542.06	1,122,148,934.09
其中：										
房地产销售					1,086,724,029.94	745,542,111.63			1,086,724,029.94	745,542,111.63
其他					253,737,622.27	201,657,441.40			253,737,622.27	201,657,441.40
热能供应							240,230,889.85	174,949,381.06	240,230,889.85	174,949,381.06
按经营地区分类					1,340,461,652.21	947,199,553.03	240,230,889.85	174,949,381.06	1,580,692,542.06	1,122,148,934.09
其中：										
广东珠海					1,340,461,652.21	947,199,553.03			1,340,461,652.21	947,199,553.03
江西新余							240,230,889.85	174,949,381.06	240,230,889.85	174,949,381.06
市场或客户类型										
其中：										
合同类型										
其中：										
按商品转让的时间分类										
其中：										
按合同期限分										

类										
其中:										
按销售渠道分类										
其中:										
合计					1,340,461,652.21	947,199,553.03	240,230,889.85	174,949,381.06	1,580,692,542.06	1,122,148,934.09

与履约义务相关的信息:

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

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

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 8,734 万元左右,预计将于 2026 年度确认收入。

合同中可变对价相关信息:

重大合同变更或重大交易价格调整

单位:元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明:

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息:

单位:元

序号	项目名称	收入金额
1	世荣曦观花园	593,923,667.27
2	世荣尚观	372,846,407.18
3	世荣峰景广场二期	58,281,352.26
4	翠湖苑二期	44,411,754.59
5	碧水岸一区	24,918,454.98

42、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	5,278,293.88	2,673,662.47
教育费附加	2,261,636.47	1,145,537.74

房产税	12,288,733.80	6,217,909.27
土地使用税	1,798,171.92	1,020,708.56
车船使用税	13,428.90	13,597.10
印花税	1,454,889.81	2,464,793.14
土地增值税	76,950,283.85	44,093,838.76
地方教育费附加	1,507,757.70	763,691.83
环境保护税	98,056.44	13,924.28
合计	101,651,252.77	58,407,663.15

其他说明：

43、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	45,460,214.30	47,006,315.85
业务招待费	2,407,404.11	4,441,999.08
固定资产折旧	4,162,589.57	4,110,511.29
差旅费	376,384.15	1,637,540.61
咨询顾问费	29,442,090.88	54,678,925.72
其他	9,967,712.86	10,695,241.45
合计	91,816,395.87	122,570,534.00

其他说明：

44、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	9,516,226.70	8,353,481.78
销售代理费	37,795,997.38	5,444,152.48
广告策划费	4,947,256.94	6,668,595.50
业务宣传费	4,918,389.23	6,352,971.92
其他	1,008,844.87	1,863,875.98
合计	58,186,715.12	28,683,077.66

其他说明：

45、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	11,415,173.91	12,854,040.07
累计折旧	69,675.21	120,774.38
材料领用	19,524,387.15	30,089,533.75
其他	493,690.00	591,600.00
合计	31,502,926.27	43,655,948.20

其他说明：

46、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	22,063,602.57	2,568,453.95
利息收入	-14,060,000.25	-9,731,669.02
银行手续费	2,235,142.03	515,088.33
汇兑损益	224,952.72	477,514.08
合计	10,463,697.07	-6,170,612.66

其他说明：

47、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
与企业日常活动相关的政府补助	1,826,506.14	1,404,519.80
代扣个人所得税手续费返还	119,434.82	119,618.94
增值税加计扣除		7,741.36
增值税减免	9,741.37	9,902.91

48、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	94,869,849.45	23,057,008.97
处置长期股权投资产生的投资收益		162,474.42
银行理财产品投资收益		208,542.27
国债逆回购投资收益	397,483.04	191,877.52
合计	95,267,332.49	23,619,903.18

其他说明：

49、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-27,087,768.57	164,759.57
其他应收款坏账损失	468,627.40	-6,569,777.40
长期应收款坏账损失	-3,026,369.95	-9,296,363.53
合计	-29,645,511.12	-15,701,381.36

其他说明：

50、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-37,794,242.63	-1,261,962.20

合计	-37,794,242.63	-1,261,962.20
----	----------------	---------------

其他说明：

51、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
固定资产处置利得或损失	-1,477.35	
使用权资产处置利得或损失	680,911.32	

52、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
违约赔偿收入	475,153.56	54,760.00	475,153.56
其他	112,512.48	1,193,617.97	112,512.48
合计	587,666.04	1,248,377.97	587,666.04

其他说明：

53、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
非流动资产毁损报废损失	3,810.53	5,002.43	3,810.53
对外捐赠支出	109,691.26	543,361.00	109,691.26
其他	910,029.83	133,814.22	910,029.83
合计	1,023,531.62	682,177.65	1,023,531.62

其他说明：

54、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	33,412,013.29	65,880,126.96
递延所得税费用	5,719,631.59	-28,512,224.33
合计	39,131,644.88	37,367,902.63

(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	194,949,450.33
按法定/适用税率计算的所得税费用	48,737,362.58

子公司适用不同税率的影响	-5,275,993.02
调整以前期间所得税的影响	368,453.30
非应税收入的影响	-23,513,527.26
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,203,124.22
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	14,762,161.89
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	212,111.65
加计扣除	-362,048.48
所得税费用	39,131,644.88

其他说明：

55、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

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	2,321,932.57	4,242,444.36
政府补助	1,713,732.71	9,287,130.05
往来款等	41,186,970.54	33,022,198.79
合计	45,222,635.82	46,551,773.20

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
现金支付的销售费用、管理费用、营业外支出和其他业务成本等	90,044,903.20	107,766,129.00
往来款等	60,746,567.26	32,889,796.50
合计	150,791,470.46	140,655,925.50

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 与投资活动有关的现金

收到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
取得子公司收到的现金净额		160,229.83
合计		160,229.83

收到的重要的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
结构性存款及国债逆回购赎回	300,820,000.00	141,572,766.36
处置投资性房地产	30,917,771.68	63,041,948.07
合计	331,737,771.68	204,614,714.43

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

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
----	-------	-------

支付的重要的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
万荣商业中心—合作大商业	4,453,565.83	677,489,942.33
酒店项目	94,152,225.54	102,404,874.87
购买结构性存款及国债逆回购	300,820,000.00	35,000,000.00
合计	399,425,791.37	814,894,817.20

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到关联方珠海大横琴集团有限公司借款	100,000,000.00	
合计	100,000,000.00	

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
租赁支付的现金	5,466,535.60	5,542,131.84
归还关联方珠海大横琴集团有限公司借款	100,000,000.00	
合计	105,466,535.60	5,542,131.84

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用**(4) 以净额列报现金流量的说明**

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响
----	--------	-----------	------

(5) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响**56、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	155,817,805.45	57,256,549.02
加：资产减值准备	37,794,242.63	1,261,962.20
信用减值损失	29,645,511.12	15,701,381.36
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	44,625,660.91	16,456,533.59
使用权资产折旧	4,255,275.78	4,743,548.75
无形资产摊销	648,222.08	837,241.31
长期待摊费用摊销	2,911,445.37	2,389,965.48
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）	-29,581,169.61	-55,286,079.54
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	3,810.53	5,002.43
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	22,288,555.29	3,045,968.03
投资损失（收益以“-”号填列）	-95,267,332.49	-23,619,903.18
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	5,994,330.17	-31,519,799.32
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-274,698.58	3,007,574.99
存货的减少（增加以“-”号填列）	365,011,230.44	-268,749,281.82
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	163,727,365.93	-218,858,020.91
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-623,149,327.44	59,236,909.54
其他		
经营活动产生的现金流量净额	84,450,927.58	-434,090,448.07
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	969,897,983.00	345,466,671.69
减：现金的期初余额	345,466,671.69	937,147,645.25
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	624,431,311.31	-591,680,973.56

（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	969,897,983.00	345,466,671.69
可随时用于支付的银行存款	969,897,604.49	345,466,602.27
可随时用于支付的其他货币资金	378.51	69.42
三、期末现金及现金等价物余额	969,897,983.00	345,466,671.69

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
在途资金、保证金及工资预储金等	48,928,575.00	4,142,767.43	所有权或使用权受到限制
合计	48,928,575.00	4,142,767.43	

其他说明：

(4) 分类列示筹资活动产生的各项负债从期初余额到期末余额所发生的变动情况

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	184,747,056.86	134,471,493.43	65,729,933.04	196,190,016.86		188,758,466.47
长期借款 (含1年内到期)	360,000,000.00	867,130,000.00	1,073,697.63	8,950,000.00		1,219,253,697.63
租赁负债 (含1年内到期)	23,231,887.29		33,813,440.89	5,025,825.64	33,362,472.15	18,657,030.39
其他应付款		100,000,000.00	680,555.56	100,680,555.56		
合计	567,978,944.15	1,101,601,493.43	101,297,627.12	310,846,398.06	33,362,472.15	1,426,669,194.49

(5) 供应商融资安排

① 供应商融资安排的条款和条件

公司子公司珠海市年顺建筑有限公司与银行签订协议，约定为公司提供代理付款及应付账款保理业务，公司于一年后支付金融机构款项，由本公司提供担保。

公司子公司珠海市年顺建筑有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行签订供应链金融业务合作协议，由子公司供应商申请将其所享有应收账款债权转让给银行。

公司通过简单汇供应链金融平台开展电子债权凭证业务，通过与合作银行广东南粤银行股份有限公司珠海分行为供应商办理保理业务，本公司根据应付账款信息在产品平台上向供应商开立电子债权凭证，供应商在产品平台上收到电子债权凭证后，可选择持有至到期、申请保理融资或转让支付。

公司子公司珠海市年顺建筑有限公司通过广发银行股份有限公司珠海斗门支行为本公司提供国内远期信用证融资业务。本公司通过网银平台或线下开具国内信用证，并安排供应商在银行办理“福费廷”业务，银行为供应商提供即期现金回款的贸易融资服务，相关融资费用由本公司承担。信用证到期后，由本公司支付全额款项。

公司子公司珠海市年顺建筑有限公司与珠海华润银行股份有限公司珠海分行通过合作开展商业承兑汇票贴现业务。本公司通过网银平台开具商业承兑汇票，并安排供应商在银行办理商业承兑汇票贴现业务，银行为供应商提供即期现金回款融资服务，相关融资费用由本公司承担。

②属于供应商融资安排的金融负债

列报项目	期末余额	期初余额
短期借款	65,685,073.33	
其中：供应商已从融资提供方收到的款项	65,685,073.33	
应付票据	162,311,018.78	
其中：供应商已从融资提供方收到的款项	157,337,235.89	

③属于供应商融资安排的金融负债的付款到期日区间

列报项目	期末	期初
属于供应商融资安排的金融负债	1年内	

④供应商融资安排的金融负债账面金额中不涉及现金收支的当期变动的类型和影响

本公司因供应商融资安排，2025年度终止确认应付账款同时确认短期借款的金额为65,685,073.33元、应付票据135,646,735.50元，属于不涉及现金收支的变动。

57、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	10,999.03	7.0288	77,309.98
欧元			
港币			
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款			

其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

58、租赁

(1) 本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

①使用权资产、租赁负债情况参见本附注七、17、35。

②计入本年损益情况

项目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁负债的利息	财务费用	569,056.62
短期租赁费用（适用简化处理）	管理费用	472,424.19
短期租赁费用（适用简化处理）	销售费用	37,879.55

③与租赁相关的现金流量流出情况

项目	现金流量类别	本年金额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	筹资活动现金流出	5,466,535.60
对短期租赁和低价值资产支付的付款额（适用于简化处理）	经营活动现金流出	550,847.23
合计	——	6,017,382.83

涉及售后租回交易的情况

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入

租赁收入	49,479,915.18	
合计	49,479,915.18	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
费用化研发支出	31,502,926.27	43,655,948.20
合计	31,502,926.27	43,655,948.20

九、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

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

4、其他原因的合并范围变动

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

公司名称	纳入合并范围原因	成立时间	注册资本	持股比例（间接）
珠海世荣港科创有限公司	新设子公司	2025年8月6日	10,000,000.00	100.00%
南昌珠赣新能源有限公司	新设子公司	2025年12月1日	20,000,000.00	50.00%

十、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

单位：元

子公司名称	注册资本	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	430,000,000.00	珠海	珠海	房地产开发	100.00%		同一控制下的企业合并
珠海市年顺建筑有限公司	100,000,000.00	珠海	珠海	建筑业		100.00%	非同一控制下的企业合并
珠海粤盛置业有限公司	30,000,000.00	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	28,000,000.00	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	10,000,000.00	珠海	珠海	苗木种植及绿化工程		100.00%	非同一控制下的企业合并
珠海天荣农业科技有限公司	1,000,000.00	珠海	珠海	农业科技		100.00%	非同一控制下的企业合并
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	10,000,000.00	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	259,126,392.91	珠海	珠海	酒店管理		100.00%	投资设立
珠海世荣兆业商贸有限公司	200,000,000.00	珠海	珠海	大宗贸易	100.00%		投资设立
珠海世荣拉美供应链管理有限公司	10,000,000.00	珠海	珠海	大宗贸易		55.00%	投资设立
珠海横琴世荣兆业置业发展有限公司	100,000,000.00	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	10,000,000.00	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	1,000,000.00	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	50,000,000.00	北京	北京	资产管理、项目投资	100.00%		投资设立
北京世荣兆业房地产开发	10,000,000.00	北京	北京	房地产开发		100.00%	投资设立

发有限公司							
北京世荣兆业投资管理有限公司	10,000,000.00	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	10,000,000.00	北京	北京	投资管理、资产管理		70.00%	投资设立
北京世荣嘉业健康科技发展有限公司	25,319,800.00	北京	北京	技术开发、转让等		70.00%	非同一控制下的企业合并
北京绿茵阁商贸有限公司	100,000.00	北京	北京	房地产开发		51.00%	非同一控制下的企业合并
江西锋源热能有限公司	200,000,000.00	新余	新余	集中供热	50.00%		投资设立
新余世锋热能有限公司	50,000,000.00	新余	新余	集中供热		50.00%	投资设立
上饶世锋热能有限公司	50,000,000.00	上饶	上饶	集中供热		50.00%	投资设立
珠海市世荣商业管理有限公司	100,000,000.00	珠海	珠海	商业运营		100.00%	投资设立
珠海市世荣拉美湾商业运营管理有限公司	1,000,000.00	珠海	珠海	商务服务业		100.00%	投资设立
珠海世荣港科创有限公司	10,000,000.00	珠海	珠海	服务业	100.00%		投资设立
南昌珠赣新能源有限公司	20,000,000.00	南昌	南昌	集中供热		50.00%	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

公司一级控股子公司江西锋源热能有限公司，由广东世荣兆业股份有限公司、江西赣锋锂业集团股份有限公司共同出资设立，各持股 50.00%。根据投资协议，公司董事会由 5 名董事组成，本公司推荐 3 名，总理由本公司推荐并担任法人代表，能够对其财务和经营决策实施控制，且 2023 年度公司与赣锋锂业签订投资协议之补充协议，明确公司拥有江西锋源的控制权，因此本公司将其纳入合并范围内。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据:

确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

公司二级子公司珠海粤盛投资管理有限公司于 2025 年 11 月更名为珠海粤盛置业有限公司。

(2) 重要的非全资子公司

单位: 元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
江西锋源热能有限公	50.00%	21,178,922.58	10,000,000.00	98,597,259.58

司				
---	--	--	--	--

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
江西锋源热能有限公司	178,727,847.50	79,569,393.96	258,297,241.46	53,042,328.08	8,060,394.23	61,102,722.31	143,345,438.77	75,556,669.53	218,902,108.30	32,447,585.79	11,617,848.52	44,065,434.31

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
江西锋源热能有限公司	240,230,889.85	42,357,845.16	42,357,845.16	40,887,412.00	252,768,980.57	40,456,945.81	40,456,945.81	61,725,621.88

其他说明：

2、在合营企业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	19.82%		权益法
广东热浪新材料科技有限公司	珠海	珠海	制造业	9.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

玉柴船舶动力股份有限公司董事会由 7 名董事组成，其中公司派有代表。

广东热浪新材料科技有限公司董事会由 5 名董事组成，其中公司派有代表。

(2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	玉柴船舶动力股份有限公司	广东热浪新材料科技有限公司	珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	玉柴船舶动力股份有限公司	广东热浪新材料科技有限公司
流动资产	38,596,055.35	3,449,419,287.67	306,454,287.63	59,103,912.32	2,294,495,634.62	299,167,586.80
非流动资产	22,424.51	640,602,979.56	127,933,338.85	77,072.10	716,736,757.49	137,722,256.54
资产合计	38,618,479.86	4,090,022,267.23	434,387,626.48	59,180,984.42	3,011,232,392.11	436,889,843.34
流动负债	1,821,082.60	3,369,768,637.33	151,090,825.12	1,940,816.16	2,774,364,015.08	180,278,931.24
非流动负债	3,555.51	143,862,239.97	7,581,324.44	35,685.87	152,051,806.53	15,366,800.00
负债合计	1,824,638.11	3,513,630,877.30	158,672,149.56	1,976,502.03	2,926,415,821.61	195,645,731.24
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	36,793,841.75	576,391,389.93	275,715,476.92	57,204,482.39	84,816,570.50	241,244,112.10
按持股比例计算的净资产份额	11,038,152.52	114,240,773.48	24,814,392.92	17,161,344.71	16,810,644.27	21,711,970.09
调整事项	2,007,263.32	3,234,966.22	44,534,799.07	2,007,263.32	3,654,001.62	44,555,274.02
--商誉						
--内部交易未实现利润						
--其他	2,007,263.32	3,234,966.22	44,534,799.07	2,007,263.32	3,654,001.62	44,555,274.02
对联营企业权益投资的账面价值	13,045,415.84	117,475,739.70	69,349,191.99	19,168,608.03	20,464,645.89	66,267,244.11
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	1,887,797.48	2,215,422,916.22	393,560,033.46	3,197,227.81	942,138,040.78	399,628,111.78
净利润	20,410,640.64	489,460,614.60	44,243,864.82	-157,427.28	150,857,065.40	29,328,791.75
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	20,410,640.64	489,460,614.60	44,243,864.82	-157,427.28	150,857,065.40	29,328,791.75
本年度收到的			899,999.95			1,349,999.92

来自联营企业的股利						
-----------	--	--	--	--	--	--

其他说明：

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	-25,129.91	7,132.64
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-164,692.99	-25,129.91
--综合收益总额	-164,692.99	-25,129.91

其他说明：

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
拉美数字科技（广东横琴）有限公司	25,129.91	164,692.99	189,822.90

其他说明：

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	7,882,610.25			160,053.00		7,722,557.25	与资产相关

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	1,826,506.14	1,404,519.80

其他说明：

其中，政府补助明细如下：

补助项目	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳定岗位奖励补贴	47,471.92	其他收益	47,471.92
珠海市斗门区残疾人联合会岗位补贴款	3,991.20	其他收益	3,991.20
就业社会保险补贴	19,993.53	其他收益	19,993.53
斗门区井岸镇农业农村办公室油菜花种植补贴款	300,000.00	其他收益	300,000.00
井岸镇农业农村办公室水稻种植补贴款	856,201.80	其他收益	856,201.80
珠海市科技创新局 2025 年高新技术企业认定后补贴	14,812.39	其他收益	14,812.39
科创局推荐申报奖励	20,000.00	其他收益	20,000.00
科创局 2025 年省级科技经费	50,000.00	其他收益	50,000.00
斗门科工信局商贸企业贸易达标补贴	353,982.30	其他收益	353,982.30
固定资产投资企业扶持资金	160,053.00	其他收益	160,053.00

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

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

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

（一）风险管理目标和政策

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

1、市场风险

（1）外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与美元有关，本公司的主要经营位于中国境内，主要业务活动以人民币计价结算。公司持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比例并不重大，因此本公司认为面临的汇率风险并不重大。

（2）利率风险—现金流量变动风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2025 年 12 月 31 日，本公司借款主要为固定利率借款，其中固定利率借款合同金额为 1,050,643,606.76 元，浮动利率借款合同金额为 356,250,000.00 元，不存在重大利率风险。

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

2、信用风险

2025 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：货币资金（附注七、1）、应收账款（附注七、3）、其他应收款（附注七、5）等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大风险敞口。

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

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

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

本公司其他金融资产包括应收账款、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对方违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十六、2 中披露。

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。于 2025 年 12 月 31 日，本公司具有特定信用风险集中，本公司应收账款账面余额的 82.89%来源于本公司的最大客户及前五大客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

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

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

已发生信用减值资产的定义

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

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

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

预期信用损失计量的参数

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

相关定义如下：

• 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本公司的违约概率以信贷损失模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

• 违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；

• 违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

前瞻性信息

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

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

截止 2025 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	402,274,061.23	34,605,839.41
其他应收款	104,207,745.57	81,207,792.07
长期应收款	386,159,885.41	21,338,873.21
合计	892,641,692.21	137,152,504.69

3、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司下属资金部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于 2025 年 12 月 31 日，本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	合计
应付账款	480,411,115.01				480,411,115.01
其他应付款	292,236,204.63				292,236,204.63
一年内到期的非流动负债	117,381,042.72				117,381,042.72
租赁负债		559,394.13	1,853,954.41	13,417,836.76	15,831,185.30

2、金融资产

(1) 转移方式分类

适用 不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3) 继续涉入的资产转移金融资产

适用 不适用

其他说明

十三、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

在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

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

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

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

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

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

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
珠海大横琴安居投资有限公司	珠海	保障房运营及资产管理	100,000,000.00	60.28%	60.28%

本企业的母公司情况的说明

珠海大横琴安居投资有限公司成立于 2019 年 12 月 3 日，公司统一社会信用代码为 91440400MA544Y4Q2D，注册地址为：珠海市横琴新区环岛东路 3018 号横琴国际商务中心北塔第 15 层 01 单元，注册资本：10,000 万元人民币，珠海大横琴集团有限公司持有 100% 股权，经营范围：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；房地产经纪；物业管理；以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

本企业最终控制方是珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注十。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	联营企业
玉柴船舶动力股份有限公司	联营企业
广东热浪新材料科技有限公司	联营企业
拉美数字科技（广东横琴）有限公司	联营企业

其他说明：

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
---------	-------------

珠海市兆丰混凝土有限公司	为本公司原股东梁家荣控制
立唯玉柴动力机械有限公司	为本公司原股东梁家荣与其子共同控制
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	本公司参股公司，持股 17.88%
珠海大横琴集团有限公司	本公司控股股东的母公司
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	本公司控股股东母公司控制的公司
广东宝鹰建设科技有限公司	本公司控股股东母公司控制的公司
珠海斗门大横琴产业发展有限公司	本公司控股股东母公司控制的公司
广东琴粤建设有限公司	本公司控股股东母公司控制的公司的子公司
珠海横琴善居科技有限公司	本公司控股股东母公司控制的公司的子公司
曹勇	曾任公司职工代表监事

其他说明：

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

5、关联交易情况

(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	3,253,518.59	25,000,000.00	否	18,227,303.60
广东热浪新材料科技有限公司	采购材料	4,469,329.81			118,828.32
拉美数字科技（广东横琴）有限公司	办公服务				34,455.45
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	装饰施工	344,037.78			346,433.91
广东宝鹰建设科技有限公司	装饰施工	41,701,863.52	100,000,000.00	否	
广东琴粤建设有限公司	材料采购	2,247,961.46			
珠海横琴善居科技有限公司	房产销售代理佣金	135,433.96			

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
立唯玉柴动力机械有限公司	物业管理服务等	1,022,264.58	396,735.04
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	物业管理服务及租赁	45,468.75	45,195.93
玉柴船舶动力股份有限公司	物业管理服务及工程施工	2,435,077.76	2,065,826.66
曹勇	销售商品房		1,627,741.28
珠海市兆丰混凝土有限公司	销售商品	13,046,124.93	
珠海斗门大横琴产业发展有限公司	物业管理服务等	732,864.97	

广东宝鹰建设科技有限公司	物业管理服务及租赁	20,367.62	
--------------	-----------	-----------	--

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

(3) 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	43,428.58	43,428.58
广东宝鹰建设科技有限公司	房屋	19,592.86	

本公司作为承租方:

单位: 元

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

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位: 元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
------	------	-------	-------	------------

本公司作为被担保方

单位: 元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完
-----	------	-------	-------	-----------

毕

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
珠海大横琴集团有限公司	100,000,000.00	2025年06月19日	2025年09月18日	借款年利率5%
拆出				

注：经双方协商一致，公司之子公司世荣实业于 2025 年 8 月 8 日向大横琴集团提前还清上述借款本金 1 亿元。

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

(7) 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	7,573,497.28	8,558,852.12

(8) 其他关联交易

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	玉柴船舶动力股份有限公司	92,500.00	4,625.00		
应收账款	立唯玉柴动力机械有限公司	270,124.05	13,506.20	102,159.27	5,107.96
应收账款	珠海市兆丰混凝土有限公司	12,228,841.17	122,288.41		
应收账款	广东宝鹰建设科技有限公司	5,836.23	291.81		
应收账款	珠海斗门大横琴产业发展有限公司	397,869.48	19,893.47		
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

(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	1,552,021.00	6,893,682.35
应付账款	深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	50,342.16	
应付账款	广东宝鹰建设科技有限公司	13,495,972.90	
应付账款	广东热浪新材料科技有限公司	1,338,740.17	
应付账款	广东琴粤建设有限公司	243.56	
其他应付款	珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	17,400.00	17,400.00
其他应付款	广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	5,390,000.00	5,390,000.00

7、关联方承诺

十五、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、本期股份支付费用

适用 不适用

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

(1) 已签约尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

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

(2) 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响
无。

(3) 其他承诺事项

①担保情况

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海市斗门区世荣实业有限公司	17,550.00	2024年8月6日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海市斗门区世荣实业有限公司	4,875.00	2024年9月30日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海市斗门区世荣实业有限公司	4,875.00	2024年12月20日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海市斗门区世荣实业有限公司	6,825.00	2025年6月18日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海市斗门区世荣实业有限公司	44,213.00	2025年9月28日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海市斗门区世荣实业有限公司	29,000.00	2025年6月23日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海世荣兆业商贸有限公司	1,000.00	2025年12月29日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海世荣兆业商贸有限公司	700	2025年4月15日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海世荣兆业商贸有限公司	800	2025年4月16日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海世荣兆业商贸有限公司	500	2025年4月17日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海世荣兆业商贸有限公司	2,000.00	2025年2月14日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海世荣兆业商贸有限公司	2,000.00	2025年2月21日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海世荣兆业商贸有限公司	200	2025年12月25日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海世荣兆业商贸有限公司	200	2025年12月26日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海世荣兆业商贸有限公司	200	2025年12月27日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海世荣物业管理服务有限公司	500	2025年9月18日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海世荣酒店管理有限公司	5,000.00	2024年3月29日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海世荣酒店管理有限公司	3,000.00	2024年6月3日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海世荣酒店管理有限公司	3,000.00	2025年6月20日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	180	2025年1月7日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	792.7	2025年1月6日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	30.15	2025年1月20日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	347.33	2025年9月10日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	759.04	2025年9月29日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	368.55	2025年10月22日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	68.45	2025年11月24日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	51.35	2025年12月1日	债务履行期限届满之日起三年	否

司			日起三年	
珠海年顺建筑有限公司	654.36	2025年3月25日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	752.9	2025年3月25日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	81.06	2025年4月15日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	27.18	2025年4月15日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	65.99	2025年4月15日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	572.13	2025年4月11日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	529.8	2025年4月23日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	22.8	2025年4月11日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	306.12	2025年4月18日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	455.74	2025年5月8日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	161.88	2025年5月7日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	226.7	2025年5月19日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	470	2025年6月6日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	68.8	2025年7月3日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	414.3	2025年7月3日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	100	2025年7月29日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	64.01	2025年9月11日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	40	2025年6月30日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	1,940.00	2025年6月30日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	436.99	2025年7月18日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	314.59	2025年7月29日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	248.42	2025年8月18日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	500	2025年12月17日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	1,000.00	2025年1月23日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	800	2025年3月7日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	900	2025年9月9日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	500	2025年12月31日	债务履行期限届满之日起三年	否

珠海年顺建筑有限公司	13,564.67	2025年3月19日	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海年顺建筑有限公司	2,666.43	2025年7月17日	债务履行期限届满之日起三年	否

②前期承诺履行情况

在本公司《未来三年股东回报规划（2024-2026）》与《未来三年股东回报规划（2025-2027年）》中，公司承诺，在满足相关分红条件的前提下，同时保持利润分配政策的连续性与稳定性的情况下，每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的10%，且任意三个连续会计年度内，公司以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的30%。

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

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至2025年12月31日，本公司无需要披露的重大未决诉讼。

（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

珠海市斗门区世荣实业有限公司、珠海市世荣酒店管理有限公司为业主按揭购房提供一手楼个人住房贷款担保，在贷款银行向业主发放贷款后，其抵押商品房未办妥抵押登记（或备案）期间子公司对业主因在贷款银行借款产生的债务承担连带保证责任。截止本报告日，子公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为34,865.38万元，其中珠海市斗门区世荣实业有限公司担保余额29,621.47万元，珠海市世荣酒店管理有限公司担保余额5,243.91万元，该事项对本公司本年及资产负债表日后财务状况无重大影响。

（3）其他事项

①本公司向原第二大股东、原实际控制人的一致行动人、原董事长梁家荣提起的诉讼，具体情况详见附注十八、其他重要事项2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项，该诉讼产生的收益尚存在不确定性。

②本公司就其与亚洲仿真控制系统工程（珠海）有限公司的诉讼已胜诉，具体情况详见附注十八、其他重要事项2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项，针对款项已全额计提坏账，但能收回金额尚存在不确定性。

除存在上述或有事项外，截至2025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。

十七、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

拟分配每10股派息数（元）	0.18
拟分配每10股分红股（股）	0
拟分配每10股转增数（股）	0
经审议批准宣告发放的每10股派息数（元）	0.18
经审议批准宣告发放的每10股分红股（股）	0
经审议批准宣告发放的每10股转增数（股）	0
利润分配方案	于2026年4月16日，本公司召开第八届董事会第二十六次会议，批准2025年度利润分配预案，以2025年12月

31 日总股本 809,095,632.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 0.18 元(含税)，公司拟分配现金股利总额人民币 14,563,721.38 元，此项利润分配预案尚待股东会批准。

2、其他资产负债表日后事项说明

十八、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

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

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

- (1) 该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的 10%或者以上；
- (2) 该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的 10%或者以上。

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

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

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产业务	热能供应业务	分部间抵销	合计
营业收入	1,340,461,652.21	240,230,889.85		1,580,692,542.06
营业费用（注）	1,227,129,637.37	188,640,283.82		1,415,769,921.19
其他收益	1,671,085.79	284,596.54		1,955,682.33
投资收益	95,267,332.49			95,267,332.49
信用减值损失	-27,741,394.15	-1,904,116.97		-29,645,511.12
资产减值损失	-37,794,242.63			-37,794,242.63
资产处置收益	679,433.97			679,433.97
营业利润	145,414,230.31	49,971,085.60		195,385,315.91
营业外收入	581,216.03	6,450.01		587,666.04
营业外支出	1,023,531.62			1,023,531.62
利润总额	144,971,914.72	49,977,535.61		194,949,450.33
所得税费用	31,511,954.43	7,619,690.45		39,131,644.88
净利润	113,459,960.29	42,357,845.16		155,817,805.45
资产总额	7,317,191,381.51	258,297,241.46	-50,000,000.00	7,525,488,622.97
负债总额	2,466,384,776.00	61,102,722.31		2,527,487,498.31
归属于母公司的股东权益	4,864,554,059.64	98,597,259.57	-50,000,000.00	4,913,151,319.21

少数股东权益	-13,747,454.13	98,597,259.58	84,849,805.45
--------	----------------	---------------	---------------

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

(3) 其他说明

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

(1) 本公司就原股东、原董事长梁家荣侵犯公司权利的行为向美国加利福尼亚州圣马特奥县高等法院（以下简称“受理法院”）提起诉讼，请求依法追回梁家荣违背忠实、勤勉义务，背信损害公司利益取得的不当得利并要求其对本公司的损失予以赔偿。公司与梁家荣、梁家荣之子梁玮浩签署了和解协议，但其未履行和解协议约定的义务，2025年9月，受理法院做出一审判决，公司应从被告梁家荣处获得赔偿金258,536,130.00美元，并加上自2023年10月30日起按每日70,831.81美元计算的利息。被告梁家荣已针对一审判决提起上诉，海外诉讼最终判决结果具有不确定性，且最终判决能否实际执行，取决于相关司法辖区是否承认与执行、以及有无可供执行的财产，亦存在不确定性。因此，本次承认与执行的最终结果及对公司损益的影响尚存在不确定性。

(2) 本公司就其与亚洲仿真控制系统工程（珠海）有限公司（以下简称“亚洲仿真”）合资、合作开发房地产合同纠纷一案向法院提起诉讼，请求法院判令亚洲仿真返还公司基于《将军山住宅项目合作开发意向书》及其补充协议向其提供的资金人民币6,500.00万元及其利息（金额暂共计为9,294.66万元）。法院已作出（2022）粤0402民初13305号判决：①原被告签署的合同及补充协议于2019年5月24日解除；②被告向原告返还6500万元及利息；③原告对亚洲仿真质押的广东亚仿科技股份有限公司20.67%的股权具有优先受偿权，珠海中院已裁定一审判决生效。经珠海中院穷尽财产调查措施，未发现亚洲仿真有可供执行的财产，可收回金额尚存在不确定性。

(3) 2020年5月，珠海市公安局高新分局对本公司北京的部分子公司股权进行冻结，上述子公司股权冻结原因为公司第二大股东梁家荣先生个人涉嫌刑事犯罪，且在公司上述子公司担任法定代表人或高管（已于2019年12月13日辞去全部职务），为防范上市公司资产流失的风险，珠海市公安局高新分局对公司上述子公司的股权进行冻结。公司从国家企业信用信息公示系统查询获悉上述子公司中的部分子公司股权被继续冻结，具体情形如下：

①北京绿茵阁商贸有限公司（本公司间接持有其51%股权）

股东名称/被执行人	被冻结股权占注册资本的比例	被冻结股权认缴出资额（万元）	执行单位	执行通知书文号	冻结期限
北京世荣兆业控股有限公司	51%	5.1	珠海市公安局高新分局	珠公高冻财字（2025）00083号	继续冻结至2026.4.16
张爱军	49%	4.9	珠海市公安局高新分局	珠公高冻财字（2025）00083号	继续冻结至2026.4.16

②北京世荣嘉业健康科技发展有限公司（本公司间接持有其70%股权）

股东名称/被执行人	被冻结股权占注册资本的比例	被冻结股权认缴出资额（万元）	执行单位	执行通知书文号	冻结期限
北京世荣佳业投资管理有限公司	100%	2531.98	珠海市公安局高新分局	珠公高冻财字（2025）00082号	继续冻结至2026.4.16

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

3、其他

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	2,326,000,000.00	2,288,000,000.00
其他应收款	597,485,684.21	933,374,300.21
合计	2,923,485,684.21	3,221,374,300.21

(1) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
珠海市斗门区世荣实业有限公司	2,283,000,000.00	2,253,000,000.00
珠海世荣物业管理服务有限公司	33,000,000.00	35,000,000.00
江西锋源热能有限公司	10,000,000.00	
合计	2,326,000,000.00	2,288,000,000.00

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
珠海市斗门区世荣实业有限公司	2,253,000,000.00	2-5 年	留给子公司经营使用	否
珠海世荣物业管理服务有限公司	23,000,000.00	2-3 年	留给子公司经营使用	否
合计	2,276,000,000.00			

3) 按坏账计提方法分类披露

□适用 □不适用

(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	597,498,903.48	933,410,737.06
应收项目合作款	64,478,800.00	65,000,000.00
合计	661,977,703.48	998,410,737.06

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	76,114,385.46	303,528,737.06
1 年以内（含 1 年）	76,114,385.46	303,528,737.06
1 至 2 年	160,002,518.02	222,142,500.00

2至3年	134,642,500.00	132,250,000.00
3年以上	291,218,300.00	340,489,500.00
3至4年	2,250,000.00	53,839,500.00
5年以上	288,968,300.00	286,650,000.00
合计	661,977,703.48	998,410,737.06

3) 按坏账计提方法分类披露

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	661,977,703.48	100.00%	64,492,019.27	9.74%	597,485,684.21	998,410,737.06	100.00%	65,036,436.85	6.51%	933,374,300.21
其中：										
按账龄分析法组合计提的坏账准备	661,977,703.48	100.00%	64,492,019.27	9.74%	597,485,684.21	998,410,737.06	100.00%	65,036,436.85	6.51%	933,374,300.21
合计	661,977,703.48	100.00%	64,492,019.27	9.74%	597,485,684.21	998,410,737.06	100.00%	65,036,436.85	6.51%	933,374,300.21

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
按账龄分析法组合计提的坏账准备	661,977,703.48	64,492,019.27	9.74%
合计	661,977,703.48	64,492,019.27	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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）	
2025年1月1日余额	36,436.85		65,000,000.00	65,036,436.85
2025年1月1日余额在本期				
本期计提	-23,217.58			-23,217.58
本期转回			521,200.00	521,200.00
2025年12月31日余额	13,219.27		64,478,800.00	64,492,019.27

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

4) 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	转销或核销	其他	
按账龄分析法组合计提的坏账准备	65,036,436.85	-23,217.58	521,200.00			64,492,019.27
合计	65,036,436.85	-23,217.58	521,200.00			64,492,019.27

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	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

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
北京世荣兆业控股有限公司	往来款	231,789,500.00	1年以内 1,350,000元, 1-2年 1,500,000元, 2-3年 3,200,000元, 3-4年 2,250,000元, 4年以上 223,489,500元	35.01%	
珠海市斗门区世荣实业有限公司	往来款	231,002,518.02	1年以内 74,500,000元, 1-2年 156,502,518.02元	34.90%	
珠海世荣兆业商贸有限公司	往来款	133,442,500.00	1-2年 2,000,000元, 2-3年 131,442,500元	20.16%	
亚洲仿真控制系统工程(珠海)有限公司	应收项目合作款	64,478,800.00	4年以上 64,478,800元	9.74%	64,478,800.00
北京世荣佳业投资管理有限公司	往来款	1,000,000.00	4年以上 1,000,000元	0.15%	
合计		661,713,318.02		99.96%	64,478,800.00

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,840,049,911.17		1,840,049,911.17	1,840,049,911.17		1,840,049,911.17
对联营、合营企业投资	248,646,929.68	61,821,997.99	186,824,931.69	148,553,887.99	61,821,997.99	86,731,890.00
合计	2,088,696,840.85	61,821,997.99	2,026,874,842.86	1,988,603,799.16	61,821,997.99	1,926,781,801.17

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	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	
珠海世荣物业管理服务有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
珠海世荣兆业商贸有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
北京世荣兆业控股有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
珠海横琴世荣兆业置业发展有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
江西锋源热能有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
合计	1,840,049,911.17						1,840,049,911.17	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

被投	期初	减值	本期增减变动	期末	减值
----	----	----	--------	----	----

资 单 位	余 额 (账 面 价 值)	准 备 期 初 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	余 额 (账 面 价 值)	准 备 期 末 余 额
一、合营企业												
二、联营企业												
玉柴船舶动力股份有限公司	20,464,645.89	61,821,997.99			97,011,093.81						117,475,739.70	61,821,997.99
广东热浪新材料科技有限公司	66,267,244.11				3,981,947.83			899,999.95			69,349,191.99	
小计	86,731,890.00	61,821,997.99			100,993,041.64			899,999.95			186,824,931.69	61,821,997.99
合计	86,731,890.00	61,821,997.99			100,993,041.64			899,999.95			186,824,931.69	61,821,997.99

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

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	2,096,581.04	2,929,886.37	198,095.24	187,278.90
其他业务	5,882,455.49	1,577,683.14	7,403,043.49	1,577,683.15
合计	7,979,036.53	4,507,569.51	7,601,138.73	1,764,962.05

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2		房地产分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
房地产销					2,096,581	2,929,886	2,096,581	2,929,886

售					.04	.37	.04	.37
其他					5,882,455 .49	1,577,683 .14	5,882,455 .49	1,577,683 .14
按经营地区分类								
其中:								
广东珠海					7,979,036 .53	4,507,569 .51	7,979,036 .53	4,507,569 .51
市场或客户类型								
其中:								
合同类型								
其中:								
按商品转让的时间分类								
其中:								
按合同期限分类								
其中:								
按销售渠道分类								
其中:								
合计					7,979,036 .53	4,507,569 .51	7,979,036 .53	4,507,569 .51

与履约义务相关的信息:

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

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

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额约为 0 万元。

重大合同变更或重大交易价格调整

单位: 元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

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	50,000,000.00	65,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	100,993,041.64	23,104,237.15
国债逆回购投资收益	397,483.04	89,280.99
合计	151,390,524.68	88,193,518.14

二十、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
非流动性资产处置损益	675,623.44	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	1,826,506.14	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-432,055.05	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	918,683.04	
减：所得税影响额	346,866.49	
少数股东权益影响额（税后）	134,013.71	
合计	2,507,877.37	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	2.83%	0.1698	0.1698
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.78%	0.1667	0.1667

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

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

广东世荣兆业股份有限公司

法定代表人：李江生

二〇二六年四月十八日