

# 绿景地产股份有限公司 2010 年第三季度季度报告全文

## § 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司负责人余斌、主管会计工作负责人宁双燕及会计机构负责人(会计主管人员)杨童声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

## § 2 公司基本情况

### 2.1 主要会计数据及财务指标

单位：元

	2010.9.30	2009.12.31	增减幅度 (%)	
总资产 (元)	771,929,201.36	565,137,620.37	36.59%	
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	240,697,874.88	273,374,440.73	-11.95%	
股本 (股)	184,819,607.00	184,819,607.00	0.00%	
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.30	1.48	-12.16%	
	2010 年 7-9 月	比上年同期增减 (%)	2010 年 1-9 月	比上年同期增减 (%)
营业总收入 (元)	21,031,980.73	-87.58%	51,102,725.23	-82.17%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	-5,044,028.42	-153.45%	-32,676,565.85	-224.06%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-	-	57,366,415.94	-56.77%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-	-	0.3104	-56.77%
基本每股收益 (元/股)	-0.0273	-153.48%	-0.1768	-224.07%
稀释每股收益 (元/股)	-0.0273	-153.48%	-0.1768	-224.07%
加权平均净资产收益率 (%)	-2.10%	-183.78%	-11.95%	-221.20%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-2.01%	-171.62%	-11.88%	-474.76%

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注
非流动资产处置损益	-409,253.17	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	643,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-450,800.23	
少数股东权益影响额	-6,062.51	
合计	-223,115.91	-

## 2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	32,730	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
广州市天誉房地产开发有限公司	41,864,466	人民币普通股
海通一工行—DRESDNER BANK AKTIENGESELLSCHAFT	6,320,000	人民币普通股
东莞市南方建筑工程有限公司	1,152,381	人民币普通股
郑东	1,000,000	人民币普通股
黄胜	994,329	人民币普通股
何志聪	990,000	人民币普通股
蒯本东	737,835	人民币普通股
方君斯	607,201	人民币普通股
黄秋窃	425,971	人民币普通股
陈雪	388,662	人民币普通股

## § 3 重要事项

## 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

- 1、应收账款较期初减少 83.19%，主要系加大欠款回收所致；
- 2、预收款项较期初增加 2730.16%，主要系誉晖花园、江南花园等收售楼款所致；
- 3、长期借款较期初增加 323.81%，主要系新增借款所致；
- 4、未分配利润较期初减少 55.50%，主要系本期亏损所致；
- 5、营业收入较上年同期减少 82.17%，主要系可结转收入减少所致；
- 6、营业成本较上年同期减少 86.21%，主要系因收入减少而同比减少；
- 7、营业税金及附加较上年同期减少 85.44%，主要系本期房地产项目销售收入下降所致；
- 8、销售费用较上年同期增加 58.76%，主要系本期广西、顺德两个项目广告费及佣金等所致；
- 9、管理费用较上年同期增加 39.69%，主要系海南案件代理费所致；
- 10、经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少 56.77%，主要系在建二个项目投入所致；
- 11、投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 108.93%，主要系上期永福工业园收到资金占用费等补偿收入所致；
- 12、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 146.17%，主要系本期新增借款所致。

## 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

## 3.2.1 非标意见情况

□ 适用 √ 不适用

## 3.2.2 公司存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

□ 适用 √ 不适用

### 3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

适用  不适用

### 3.2.4 其他

适用  不适用

1、本公司应收成都熊猫万国商城有限公司债权相关事宜，详见 1999 年 10 月 30 日、2000 年 1 月 29 日、2004 年 8 月 26 日、2006 年 3 月 4 日、2008 年 1 月 31 日、2008 年 8 月 28 日、2009 年 4 月 28 日、2009 年 9 月 11 日、2010 年 3 月 2 日本公司董事会公告及 1999 年年度以来的历次定期报告。

2、公司目前正在进行重大资产重组，相关议案已于 2010 年 9 月 28 日经公司第八届董事会第十四次会议审议通过，并经 2010 年 10 月 14 日召开的本公司 2010 年第四次临时股东大会表决通过。本次重大资产重组包括资产出售及发行股份购买资产两部分：公司拟向公司第一大股东广州市天誉房地产开发有限公司(以下简称“广州天誉”)出售如下股权：(1) 广州市花都绿景房地产开发有限公司 90% 股权；(2) 佛山市瑞丰投资有限公司 66.25% 股权；(3) 恒大地产广州有限公司 80% 股权；(4) 广州市恒远物业管理有限公司 30% 股权；(5) 广西天誉房地产开发有限公司 100% 股权；(6) 广西桂林永福美景地产开发有限公司 100% 股权；(7) 广西桂林永福绿景工业园投资有限公司 100% 股权。公司已聘请具备相应资质的评估机构对上述拟出售资产在评估基准日(2010 年 7 月 31 日)的价值进行评估，上述拟出售资产的评估值为人民币 34,376.05 万元。同时，公司拟分别收购海航置业控股(集团)有限公司(以下简称“海航置业”)持有的海南海航国际酒店管理有限公司 100% 股权，以及海航酒店控股集团有限公司(以下简称“酒店控股”)持有的广州城建天誉房地产开发有限公司 100% 股权、北京燕京饭店有限责任公司 45% 股权，公司以分别向海航置业、酒店控股非公开发行 A 股股票作为收购对价，本次发行的定价基准日即为公司第八届董事会第八次会议决议公告之日，发行价格为公司第八届董事会第八次会议决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价(即本次非公开发行股份的价格为 10.77 元/股)，发行的数量为 140,471,337 股。

### 3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用  不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	广州市天誉房地产开发有限公司	在股权分置改革中特别承诺：(1) 自公司股权分置改革方案实施后的第一个交易日起三十六个月内，不通过深圳证券交易所挂牌出售所持有的原非流通股股份；(2) 在上述(1)项所述的三十六个月锁定期之后的十二个月之内，所持股份通过深圳证券交易所挂牌减持的价格不低于 5.51 元(在本次股权分置改革说明书公告日至股票减持日期间，若公司发生分红、派息、公积金转增股本、配股、增发等情况，将对此价格进行相应调整)	承诺(1)已履行，承诺(2)正在履行中
收购报告书或权益变动报告中所作承诺	无	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无	无
发行时所作承诺	无	无	无
其他承诺(含追加承诺)	无	无	无

**3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明**

适用  不适用

**3.5 其他需说明的重大事项**

**3.5.1 证券投资情况**

适用  不适用

**3.5.2 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表**

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010 年 01 月 01 日—2010 年 9 月 30 日	公司	电话沟通	公众投资者	生产经营情况，未提供资料
2010 年 5 月 28 日，公司财务总监、董秘参加了由广东证监局、广东上市公司协会组织 “广东上市公司集体宣传日暨全国投资者接待日” 活动，在线回答投资者的提问。				

**3.6 衍生品投资情况**

适用  不适用

**3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况**

适用  不适用

**§ 4 附录**

**4.1 资产负债表**

编制单位：绿景地产股份有限公司

2010 年 09 月 30 日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	165,648,105.52	1,230,647.83	65,765,613.90	565,997.79
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	874,765.21		5,203,051.83	
预付款项	911,519.45		17,328,193.50	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				

其他应收款	4,565,732.81	56,567.18	6,685,928.04	69,243,235.53
买入返售金融资产				
存货	543,329,721.52		417,556,162.38	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	715,329,844.51	1,287,215.01	512,538,949.65	69,809,233.32
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资		243,842,634.70		243,842,634.70
投资性房地产				
固定资产	37,077,719.71	2,197,665.28	37,461,466.67	2,466,685.56
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	959,100.26		2,698,501.23	22,665.05
递延所得税资产	18,562,536.88		12,438,702.82	
其他非流动资产				
非流动资产合计	56,599,356.85	246,040,299.98	52,598,670.72	246,331,985.31
资产总计	771,929,201.36	247,327,514.99	565,137,620.37	316,141,218.63
流动负债：				
短期借款				
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	70,100,899.71	11,755,507.25	90,483,307.26	11,755,507.25
预收款项	252,842,471.00		8,933,851.00	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	683,972.72		682,902.16	
应交税费	43,502,413.84	68,399.59	48,848,752.62	30,356.36
应付利息	135,000.00		38,115.00	
应付股利	8,516.69	8,516.69	8,516.69	8,516.69
其他应付款	17,290,718.31	41,036,059.75	45,685,174.54	338,817,262.81

应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债			0.00	
其他流动负债				
流动负债合计	384,563,992.27	52,868,483.28	194,680,619.27	350,611,643.11
非流动负债：				
长期借款	89,000,000.00		21,000,000.00	
应付债券	274,040.00	274,040.00	274,040.00	274,040.00
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	89,274,040.00	274,040.00	21,274,040.00	274,040.00
负债合计	473,838,032.27	53,142,523.28	215,954,659.27	350,885,683.11
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	184,819,607.00	184,819,607.00	184,819,607.00	184,819,607.00
资本公积	22,795,561.50	17,906,886.34	22,795,561.50	17,906,886.34
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	6,885,074.86	6,885,074.86	6,885,074.86	6,885,074.86
一般风险准备				
未分配利润	26,197,631.52	-15,426,576.49	58,874,197.37	-244,356,032.68
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	240,697,874.88	194,184,991.71	273,374,440.73	-34,744,464.48
少数股东权益	57,393,294.21		75,808,520.37	
所有者权益合计	298,091,169.09	194,184,991.71	349,182,961.10	-34,744,464.48
负债和所有者权益总计	771,929,201.36	247,327,514.99	565,137,620.37	316,141,218.63

#### 4.2 本报告期利润表

编制单位：绿景地产股份有限公司

2010 年 7-9 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	21,031,980.73		169,280,038.21	
其中：营业收入	21,031,980.73		169,280,038.21	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	26,947,775.24	2,319,841.67	170,998,265.33	1,658,687.92
其中：营业成本	13,247,727.85		151,682,147.90	

利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	1,162,147.21		9,296,969.88	
销售费用	4,012,007.26		2,231,015.29	
管理费用	8,427,779.26	2,319,522.48	8,134,763.78	1,285,293.94
财务费用	59,154.60	-400.81	-112,630.76	236.77
资产减值损失	38,959.06	720.00	-234,000.76	373,157.21
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,915,794.51	-2,319,841.67	-1,718,227.12	-1,658,687.92
加：营业外收入	46,542.84		60,606.96	
减：营业外支出	122,925.65		66,734.37	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-5,992,177.32	-2,319,841.67	-1,724,354.53	-1,658,687.92
减：所得税费用	-280,065.73		0.00	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,712,111.59	-2,319,841.67	-1,724,354.53	-1,658,687.92
归属于母公司所有者的净利润	-5,044,028.42	-2,319,841.67	-1,990,112.65	-1,658,687.92
少数股东损益	-668,083.17		265,758.12	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	-0.0273		-0.0108	
（二）稀释每股收益	-0.0273		-0.0108	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	-5,712,111.59	-2,319,841.67	-1,724,354.53	-1,658,687.92
归属于母公司所有者的综合收益总额	-5,044,028.42	-2,319,841.67	-1,990,112.65	-1,658,687.92
归属于少数股东的综合收益总额	-668,083.17		265,758.12	

## 4.3 年初到报告期末利润表

编制单位：绿景地产股份有限公司

2010 年 1-9 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	51,102,725.23		286,687,941.65	
其中：营业收入	51,102,725.23		286,687,941.65	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	85,117,417.55	6,899,228.04	278,822,824.45	1,856,572.80
其中：营业成本	31,061,436.86		225,291,751.64	
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	2,822,635.53		19,389,518.02	
销售费用	13,853,526.04		8,726,153.20	
管理费用	35,932,404.97	10,813,158.75	25,722,352.12	5,186,195.95
财务费用	323,047.15	-2,314.41	-147,126.95	-1,192.09
资产减值损失	1,124,367.00	-3,911,616.30	-159,823.58	-3,328,431.06
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）		236,426,039.10		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-34,014,692.32	229,526,811.06	7,865,117.20	-1,856,572.80
加：营业外收入	408,445.05	202,990.13	24,826,055.67	1,125.00
减：营业外支出	1,268,498.45	800,345.00	1,543,124.64	10,050.00
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-34,874,745.72	228,929,456.19	31,148,048.23	-1,865,497.80
减：所得税费用	-2,937,692.15		3,622,506.18	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-31,937,053.57	228,929,456.19	27,525,542.05	-1,865,497.80
归属于母公司所有者的净利润	-32,676,565.85	228,929,456.19	26,339,961.61	-1,865,497.80
少数股东损益	739,512.28		1,185,580.44	



六、每股收益：				
（一）基本每股收益	-0.1768		0.1425	
（二）稀释每股收益	-0.1768		0.1425	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	-31,937,053.57	228,929,456.19	27,525,542.05	-1,865,497.80
归属于母公司所有者的综合收益总额	-32,676,565.85	228,929,456.19	26,339,961.61	-1,865,497.80
归属于少数股东的综合收益总额	739,512.28		1,185,580.44	

#### 4.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：绿景地产股份有限公司

2010 年 1-9 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	300,743,891.69		289,204,256.92	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还	694,462.40			
收到其他与经营活动有关的现金	14,518,977.37	131,043,806.30	40,817,860.67	264,124,887.57
经营活动现金流入小计	315,957,331.46	131,043,806.30	330,022,117.59	264,124,887.57
购买商品、接受劳务支付的现金	172,139,526.08		46,735,263.19	
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				

支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	12,171,429.72	3,070,378.57	10,218,787.59	1,862,545.66
支付的各项税费	13,669,582.18	433,320.45	87,171,637.44	14,851,791.10
支付其他与经营活动有关的现金	60,610,377.54	363,301,496.34	53,186,539.01	227,290,570.42
经营活动现金流出小计	258,590,915.52	366,805,195.36	197,312,227.23	244,004,907.18
经营活动产生的现金流量净额	57,366,415.94	-235,761,389.06	132,709,890.36	20,119,980.39
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金		236,426,039.10		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	484,870.00		42,735.00	1,125.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金			24,545,000.00	
投资活动现金流入小计	484,870.00	236,426,039.10	24,587,735.00	1,125.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,559,687.00		1,353,017.00	
投资支付的现金				20,000,000.00
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	2,559,687.00		1,353,017.00	20,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,074,817.00	236,426,039.10	23,234,718.00	-19,998,875.00
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	114,000,000.00		34,000,000.00	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	114,000,000.00		34,000,000.00	
偿还债务支付的现金	46,000,000.00		128,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,925,912.32		2,577,127.50	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	483,195.00			

筹资活动现金流出小计	69,409,107.32		130,577,127.50	
筹资活动产生的现金流量净额	44,590,892.68		-96,577,127.50	
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	99,882,491.62	664,650.04	59,367,480.86	121,105.39
加：期初现金及现金等价物余额	65,765,613.90	565,997.79	78,992,748.28	545,214.43
六、期末现金及现金等价物余额	165,648,105.52	1,230,647.83	138,360,229.14	666,319.82

#### 4.5 审计报告

审计意见： 未经审计

绿景地产股份有限公司

董事长：余 斌

二〇一〇年十月二十五日