

# 绿景控股股份有限公司

## 二〇一一年年度报告

二〇一二年三月

## 重 要 提 示

本公司董事会、监事会及其董事、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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司董事长余斌先生、财务总监宁双燕女士、会计机构负责人杨童女士声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

# 目 录

第一节	公司基本情况简介.....	1
第二节	主要会计数据和财务指标.....	3
第三节	股本变动及股东情况 .....	5
第四节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	8
第五节	公司治理结构 .....	11
第六节	股东大会情况简介.....	15
第七节	董事会报告 .....	15
第八节	监事会报告 .....	23
第九节	重要事项.....	25
第十节	财务报告.....	30
第十一节	备查文件目录.....	106

## 第一节 公司基本情况简介

### 一、公司名称

公司法定中文名称：绿景控股股份有限公司

公司法定英文名称：LVJING HOLDING CO., LTD

公司英文名称缩写：ljH

### 二、公司法定代表人：余斌

### 三、公司董事会秘书：王斌

联系地址：广州市天河区林和中路 8 号海航大厦 35 楼

电 话：020-22082999（转）22082969（直线）

传 真：020-22082922

电子邮件：yaoyao920628@yahoo.com.cn

证券事务代表：胡文君

### 四、公司注册地址：广州市天河区林和中路 8 号海航大厦 35 楼 3505 房

公司办公地址：广州市天河区林和中路 8 号海航大厦 35 楼

邮政编码：510610

公司网址：<http://www.000502.cn>

电子信箱：[lvj@000502.cn](mailto:lvj@000502.cn)

### 五、公司信息披露报纸：《中国证券报》、《证券时报》

登载公司年度报告的中国证监会指定网站网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：绿景控股股份有限公司董事会秘书办公室

### 六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

公司股票简称：绿景控股

公司股票代码：000502

### 七、其他相关资料：

公司最近一次变更注册日期：2011 年 7 月 29 日

公司最近一次变更注册地点：广东省工商行政管理局

变更事项：公司名称、经营范围

企业法人营业执照注册号：440000000006561

税务登记号码：440100201285073

组织机构代码：20128507-3

公司聘请的会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

办公地址：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

签字会计师姓名：刘泽波 符策坚

## 八、公司历史沿革：

### (1) 公司前身

绿景地产的前身为海口新能源有限公司，是经海口市人民政府于 1988 年 5 月 18 日以《关于成立海口新能源有限公司的复函》（市府函（1988）395 号）批准成立的有限公司。

### (2) 1991 年股份制改组及内部发行股票

1991 年 5 月 20 日，海南省人民政府办公室厅下发《海南省人民政府办公厅关于海口新能源有限公司股份制规范化改组和内部发行股票的批复》（琼府办函[1991]38 号），同意“海口新能源有限公司”改组为“海南新能源股份有限公司”，并同意其内部发行股票。1991 年 10 月 10 日，海口会计师事务所出具海所字（1991）第 536 号《验资报告》，验证截至 1991 年 8 月 31 日，公司股本总额为 61,392,323 股，其中向内部发行股票 16,740,500 股。

### (3) 1992 年股票上市

根据中国人民银行海南省分行《关于同意海南新能源股份有限公司异地上市的批复》（琼银(1992)市管字第 53 号）、中国人民银行深圳经济特区分行《关于海南新能源股份有限公司等三家公司股票上市的批复》（深人银复字(1992)第 210 号）以及深圳证券交易所《上市通知书》（深证市字(92)第 16 号），公司股票（61,392,323 股）于 1992 年 11 月 23 日在深圳证券交易所上市。

### (4) 1992 年至 2000 年注册资本变更

1992 年至 2000 年期间，上市公司经过数次利润转增股本、配售股票以及资本公积转增股本、债转股等方式，共增加注册资本 94,276,190.00 元，截止 2000 年 12 月 31 日，上市公司的注册资本为 155,668,513.00 元，股本总额为 155,668,513.00 股，其中：法人股 98,509,504.00 股，内部职工股 315.00 股，社会公众股 57,158,694.00 股。

### (5) 2002 年股东及公司名称变更

2002 年 8 月，广州恒大实业集团有限公司受让海南润达实业有限公司持有的上市公司法人股 41,864,466 股，成为上市公司第一大股东。2003 年 1 月，经国家工商行政管理总局（国）名称变核内字[2002]第 348 号文核准，公司名称由“海南新能源股份有限公司”变更为“恒大地产股份有限公司”，并在海南省工商行政管理局依法办理了变更注册登记。自 2003 年 1 月 8 日起，公司股票简称由“琼能源”变更为“恒大地产”，公司股票代码不变。

### (6) 2006 年股东及公司名称变更

2006 年 7 月 20 日，广州恒大实业集团有限公司与广州天誉签订《股权转让协议书》，将所持公司 41,864,466 股法人股（占公司总股本的 26.89%）转让给广州天誉，上述股权过户手续于 2006 年 12 月 27 日在中登公司深圳分公司办理完毕。本次股权转让完成后，广州天誉持有公司 41,864,466 股股份，占公司总股本的 26.89%，成为公司第一大股东。

经国家工商行政管理总局《企业名称变更核准通知书》（(国)名称变核内字[2006]第 144 号）

核准，并经公司 2005 年年度股东大会审议通过，2006 年 5 月 20 日，公司名称由“恒大地产股份有限公司”变更为“绿景地产股份有限公司”。2007 年 1 月 10 日起，公司证券简称变更为“绿景地产”。

#### (7) 2007 年股权分置改革

2006 年 12 月 11 日，公司相关股东会议通过了股权分置改革方案。公司以现有流通股本 57,159,009 股为基数，用资本公积金向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每 10 股流通股转增 5.10 股，相当于非流通股股东向流通股股东每 10 股支付 2.72 股的对价股份。2007 年 1 月 9 日，公司完成了方案实施后的股份变更登记手续。2007 年 6 月，公司办理完毕相应的工商变更登记手续。股权分置改革完成后，公司总股本变更为 184,819,607 股。

#### (8) 2011 年公司名称变更

经公司 2011 年第一次临时股东大会审议通过并经广东省工商行政管理局核准，自 2011 年 7 月 29 日起，公司名称变更为绿景控股股份有限公司。自 2011 年 8 月 3 日起，公司证券简称变更为“绿景控股”。

## 第二节 主要会计数据和财务指标

### 一、本年度主要会计数据

项 目	金额（人民币元）
营业利润	64,514,425.96
利润总额	60,583,531.42
归属于上市公司股东的净利润	25,562,198.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	26,348,997.09
经营活动产生的现金流量净额	29,491,097.80

### 二、近三年主要会计数据（单位：人民币元）

	2011 年	2010 年		本年比上年增 减（%）	2009 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业总收入（元）	625,157,091.38	71,198,100.03	71,198,100.03	778.05%	459,147,401.00	459,147,401.00
营业利润（元）	64,514,425.96	-40,754,421.99	-43,329,788.51	248.90%	23,914,020.43	13,663,497.73

利润总额（元）	60,583,531.42	-41,621,797.85	-44,197,164.37	237.08%	47,001,895.81	36,751,373.11
归属于上市公司股东的净利润（元）	25,562,198.42	-49,432,411.86	-51,750,241.72	149.40%	32,514,070.56	23,215,062.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	26,348,997.09	-49,208,036.00	-51,525,865.86	151.14%	15,198,381.78	5,899,373.31
经营活动产生的现金流量净额（元）	29,491,097.80	168,365,991.49	168,365,991.49	-82.48%	86,855,727.12	86,855,727.12
	<b>2011 年末</b>	<b>2010 年末</b>		<b>本年末比上年末增减（%）</b>	<b>2009 年末</b>	
		<b>调整前</b>	<b>调整后</b>	<b>调整后</b>	<b>调整前</b>	<b>调整后</b>
资产总额（元）	451,941,954.81	826,496,641.02	817,823,115.30	-44.74%	565,137,620.37	556,464,094.65
负债总额（元）	183,807,274.90	545,477,408.51	586,433,284.36	-68.66%	215,954,659.27	254,335,168.60
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	205,027,778.32	223,942,028.87	179,465,579.90	14.24%	273,374,440.73	231,215,821.62
总股本（股）	184,819,607.00	184,819,607.00	184,819,607.00	0.00%	184,819,607.00	184,819,607.00

### 三、近三年主要财务指标（单位：人民币元）

	2011 年	2010 年		本年比上年增减（%）	2009 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
基本每股收益（元/股）	0.14	-0.2675	-0.28	150.00%	0.1759	0.13
稀释每股收益（元/股）	0.14	-0.2675	-0.28	150.00%	0.1759	0.13
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.14	-0.2662	-0.2788	150.22%	0.0822	0.03
加权平均净资产收益率（%）	13.30%	-19.88%	-25.20%	38.50%	12.65%	11%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	13.71%	-19.79%	-25.10%	38.81%	5.91%	3%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.16	0.91	0.91	-82.42%	0.47	0.47
	<b>2011 年末</b>	<b>2010 年末</b>		<b>本年末比上年末增减（%）</b>	<b>2009 年末</b>	
		<b>调整前</b>	<b>调整后</b>	<b>调整后</b>	<b>调整前</b>	<b>调整后</b>
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.11	1.21	0.97	14.43%	1.48	1.25
资产负债率（%）	40.67%	66%	71.71%	-31.04%	38.21%	45.71%

## 四、非经营性损益项目（单位：人民币元）

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-58,179.96	处置固定资产	-437,481.22	-317,654.11
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	100,000.00	政府奖励	0.00	0.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,465,126.70	应收利息净额	0.00	23,405,529.49
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-3,790,000.00	未决诉讼	0.00	0.00
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,487,270.00	收回坏账准备	643,000.00	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-182,714.58	其他	-429,894.64	0.00
所得税影响额	-397,870.79		0.00	-5,771,968.85
少数股东权益影响额	-410,430.04		0.00	-217.75
合计	-786,798.67	-	-224,375.86	17,315,688.78

## 第三节 股本变动及股东情况

## 一、股本变动情况

## 1、股份变动情况表（截止 2011 年 12 月 31 日）

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	1,490,475	0.81%						1,490,475	0.81%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,490,475	0.81%						1,490,475	0.81%
其中：境内非国有法人持股	1,490,000	0.81%						1,490,000	0.81%
境内自然人持股	475	0.00%						475	0.00%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	183,329,132	99.19%						183,329,132	99.19%
1、人民币普通股	183,329,132	99.19%						183,329,132	99.19%
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	184,819,607	100.00%						184,819,607	100.00%

限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
深圳市瑞华丰实业有限公司	1,470,000	0	0	1,470,000	股改承诺	2008年1月10日
其他限售股份	20,475	0	0	20,475	股改承诺	2008年1月10日
合计	1,490,475	0	0	1,490,475	—	—

2、股票发行与上市情况：截至报告期末的前三年，公司没有发行股票及衍生证券。

## 二、股东情况介绍

1、截止 2011 年 12 月 31 日，公司股东总数 28,573 户；截止 2012 年 2 月 29 日，公司股东总数 29,099 户。

2、截止 2011 年 12 月 31 日，公司前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股表（单位：股）

前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
广州市天誉房地产开发有限公司	境内非国有法人	22.65%	41,864,466		41,864,466
黄胜	境内自然人	1.20%	2,224,285		
深圳市瑞华丰实业有限公司	境内非国有法人	0.80%	1,470,000	1,470,000	
徐开东	境内自然人	0.49%	900,000		
王胜花	境内自然人	0.43%	800,000		
权基月	境内自然人	0.40%	739,430		
杨岸达	境内自然人	0.38%	698,787		
苗强	境内自然人	0.26%	474,892		
黄秋窃	境内自然人	0.23%	425,971		425,971
刘青	境内自然人	0.22%	414,197		
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
广州市天誉房地产开发有限公司	41,864,466		人民币普通股		
黄胜	2,224,285		人民币普通股		
徐开东	900,000		人民币普通股		
王胜花	800,000		人民币普通股		
权基月	739,430		人民币普通股		
杨岸达	698,787		人民币普通股		
苗强	474,892		人民币普通股		
黄秋窃	425,971		人民币普通股		
刘青	414,197		人民币普通股		
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	412,100		人民币普通股		
上述股东关联关系或一	上述股东未披露其之间存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露				

致行动的说明	露管理办法》规定的一致行动人的情况
--------	-------------------

注：广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持股明细为(单位：股)

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
董是平	25,000	人民币普通股
许文胜	210,000	人民币普通股
李少芬	177,100	人民币普通股

### 3、公司控股股东情况

#### <1>公司第一大股东情况

名称：广州市天誉房地产开发有限公司      成立时间：1997 年 7 月

法定代表人：文小兵      注册资本：捌仟万元

经营范围：房地产开发（持资质证书经营）。

#### <2>广州市天誉房地产开发有限公司控股股东情况

广州市天誉房地产开发有限公司控股股东为广州市丰嘉企业发展有限公司。

广州市丰嘉企业发展有限公司成立于 1996 年 10 月，法定代表人为余斌，注册资本 2 亿元人民币；经营范围：国内商业贸易（国家法律、法规及有专项规定的商品除外）、商品信息咨询、自有资金投资实业、投资房地。

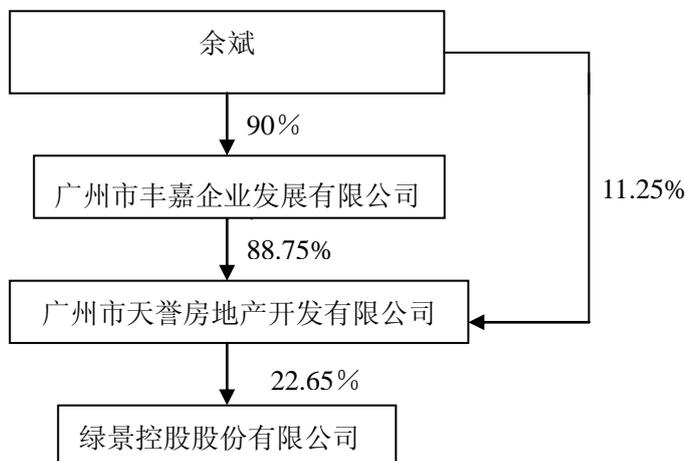
#### <3> 公司实际控制人情况

公司实际控制人为余斌先生。

余斌先生，47 岁，大学毕业，1993 年开始经商并逐步进入房地产业，1997 年 7 月创办广州市天誉房地产开发有限公司，目前系广州市丰嘉企业发展有限公司董事长，天誉置业（控股）有限公司董事局主席。

余斌先生通过广州市丰嘉企业发展有限公司间接控股广州市天誉房地产开发有限公司，为广州市天誉房地产开发有限公司实际控制人。

#### <4>公司与实际控制人之间的产权和控制关系方框图（截止 2011 年 12 月 31 日）



4、公司无其他持股在 10% 以上的法人股东。

## 第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### 1、公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任职起始日期	任职终止日期	在股东单位任职情况	年初持股数	年末持股数	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）
余 斌	董事长	男	47	2009 年 05 月 20 日	2012 年 05 月 19 日		0	0	0.00
刘锦湘	独立董事	男	72	2009 年 05 月 20 日	2012 年 05 月 19 日		0	0	7.00
毛炳强	独立董事	男	63	2009 年 05 月 20 日	2012 年 05 月 19 日		0	0	7.00
吴英伟	独立董事	男	46	2009 年 05 月 20 日	2012 年 05 月 19 日		0	0	7.00
林圣杰	董事	男	47	2009 年 05 月 20 日	2012 年 05 月 19 日		0	0	0.00
李乐伟	董事	男	56	2009 年 05 月 20 日	2012 年 05 月 19 日		0	0	0.00
刘 宇	董事 总经理	女	44	2009 年 05 月 20 日 2010 年 12 月 14 日	2012 年 05 月 19 日		0	0	39.32
文小兵	监事	男	44	2009 年 05 月 20 日	2012 年 05 月 19 日	广州市天誉房地产开发有限公司董事长	0	0	0.00
陈宁	监事	男	36	2009 年 08 月 20 日	2012 年 05 月 19 日		0	0	0.00
赵常辉	监事	女	47	2009 年 05 月 20 日	2012 年 05 月 19 日		0	0	17.58
甄雪媚	董事 副总经理	女	51	2010 年 06 月 28 日 2009 年 05 月 20 日	2012 年 05 月 19 日		0	0	41.05
石 磊	副总经理	男	41	2009 年 05 月 20 日	2012 年 05 月 19 日		0	0	43.43
王 斌	董事、董事会 秘书	男	37	2009 年 05 月 20 日	2012 年 05 月 19 日		0	0	29.69
万绍智	副总经理	男	43	2009 年 05 月 20 日	2011 年 11 月 4 日		0	0	21.51
宁双燕	财务总监	女	44	2009 年 08 月 28 日	2012 年 05 月 19 日		0	0	38.01
合 计		-	-			-	0	0	251.59

2、现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历和在除股东单位外的其他单位的任职和兼职情况

#### <1>董事会成员

董事长：余斌先生，曾任广州市天誉房地产开发有限公司董事长，现任广州市丰嘉企业发展有限公司董事长，天誉置业（控股）有限公司董事局主席。

独立董事：刘锦湘先生，曾任广州市经济委员会主任、广州市人民政府副市长、香港越秀投资股份有限公司董事长。2003 年退休。2006 年至今，任广州医药股份有限公司独立董事。2007 年至今，任广州发展实业控股集团股份有限公司独立董事。现任公司独立董事。

独立董事：毛炳强先生，曾任广州电力总公司总经理助理、副总经理，广州电力企业集团

公司副总经理。现任公司独立董事。

独立董事：吴英伟先生，现任广东天润物流市场发展有限公司财务总监，公司独立董事。

董 事：李乐伟先生，曾任广信江湾新城总经理、广州市丰嘉企业发展有限公司副总经理、广州市誉浚咨询服务有限公司董事长、广州寰城实业发展有限公司董事长、绿景控股股份有限公司董事总经理。现任天誉置业（控股）有限公司营运总部（广州）副总裁，本公司董事。

董 事：林圣杰先生，曾任广东国际技术合作实业集团财务总经理，现任广州市丰嘉企业发展有限公司副总经理，天誉置业（控股）有限公司营运总部（广州）副总裁，本公司董事。

董 事：刘宇女士，曾任职于广州城启集团、广州市天誉房地产开发有限公司。现任本公司董事、总经理。

董 事：甄雪媚女士，曾在广州市宝成咨询服务有限责任公司任财务经理、新华通讯社广东分社基建办负责基建项目工作、广州市新华汇昌房地产开发有限公司任综合部经理、广州市天誉房地产开发有限公司业务部经理。现任本公司董事、副总经理。

董 事：王斌先生，曾任绿景控股股份有限公司证券事务代表，现任本公司董事、董事会秘书。

#### <2>监事会成员

监事会主席：文小兵先生，曾任广东省国际信托有限公司科长，现任广州市丰嘉企业发展有限公司总经理，广州市天誉房地产开发有限公司董事长、广州市创誉房地产开发有限公司董事长，天誉置业（控股）有限公司营运总部（广州）总裁，本公司监事会主席。

监 事：陈宁先生，曾任广州市丰嘉企业发展有限公司财务部副经理，现任广州市誉城房地产开发有限公司财会部经理，本公司监事。

监 事：赵常辉女士，曾任职于海南省国际信托投资公司企业发展部、海南省海信（集团）有限公司业务管理部经理，现任绿景控股股份有限公司办公室副主任，本公司监事。

#### <3>高级管理人员

总经理：刘宇女士，简历见董事会成员介绍。

副总经理：甄雪媚女士，简历见董事会成员介绍。

副总经理：石磊先生，曾任职于中石化集团茂名石化检修公司、广州越富科技有限公司、绿景控股股份有限公司、恒大地产南宁公司、恒大地产合肥公司。现任本公司副总经理。

董事会秘书：王斌先生，简历见董事会成员介绍。

财务总监：宁双燕女士，曾任职于辉洋集团、广州寰城实业发展有限公司。现任本公司财务总监。

#### 3、公司董事、监事和高级管理人员报酬的决策程序、报酬确定依据

公司 2002 年年度股东大会审议通过的公司董事、监事津贴方案；公司 2007 年第二次临时股东大会通过了关于调整公司独立董事津贴的议案；公司第七届董事会第二十二次会议审议通过的《公司薪酬管理办法》，确定了公司高级管理人员的薪酬标准；公司 2008 年第一次临时股东大会审议通过了调整公司董事长薪酬标准。

4、报告期内离任的董事和监事，以及聘任或解聘的高级管理人员姓名、及董事和监事离任和高级管理人员解聘原因

2011 年 11 月 4 日，公司副总经理万绍智先生因工作原因辞去公司副总经理职务。

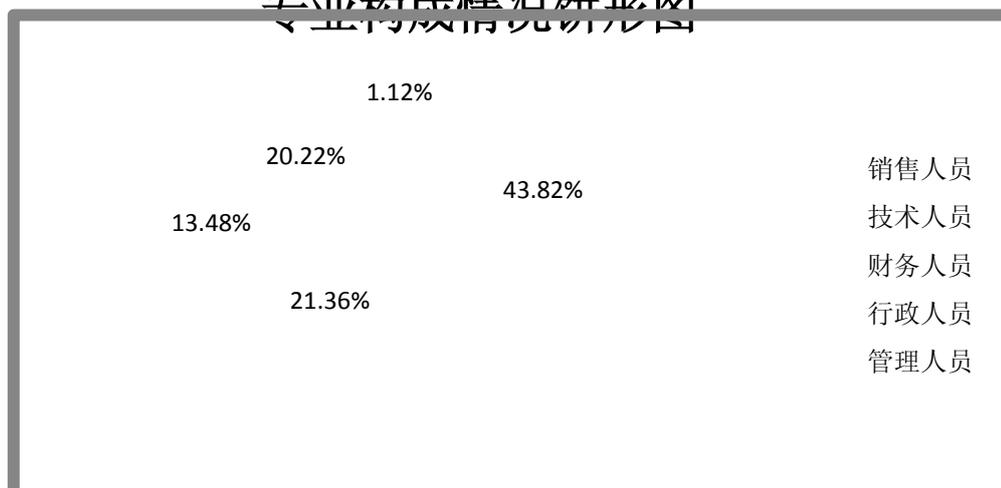
## 二、公司员工情况

截至 2011 年 12 月 31 日，公司在职员工人数 89 人，没有需承担费用的离退休人员。

1、公司在职人员专业构成如下：

专业构成	销售人员	技术人员	财务人员	行政人员	管理人员
人数	1 人	39 人	18 人	12 人	19 人
所占比例	1.12%	43.82%	20.22%	13.48%	21.36%

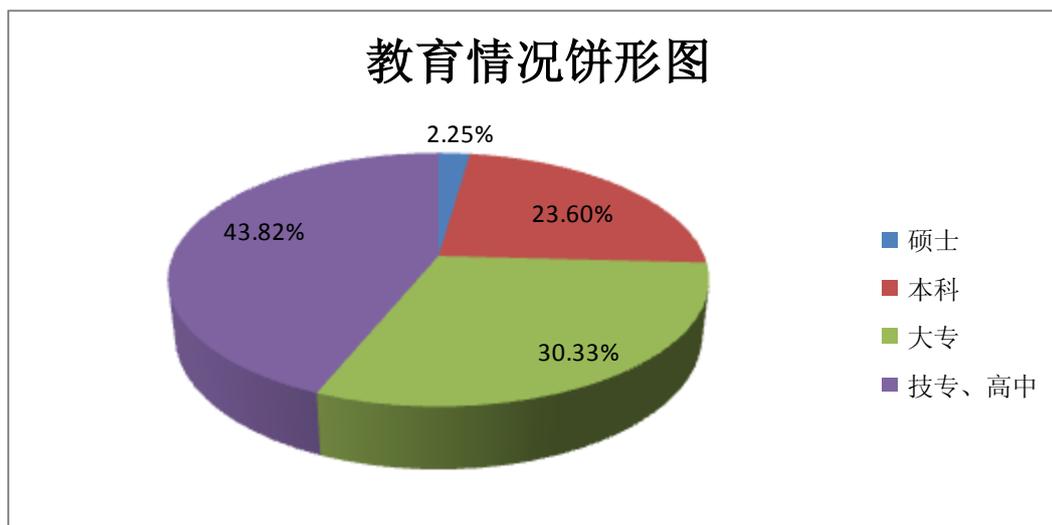
专业构成情况饼形图



2、公司在职人员教育程度情况如下：

学历	硕士	本科	大专	技专/高中
人数	2	21 人	27 人	39 人
所占比例	2.25%	23.60%	30.33%	43.82%

教育情况饼形图



## 第五节 公司治理结构

## 一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》、《上市公司内部控制指引》、《主板上市公司规范运作指引》等相关法律、规范性文件的规定，认真落实中国证监会及其派出机构、深圳证券交易所关于公司治理的各项规定和要求，结合公司特点和实际情况不断完善法人治理结构，制订和健全了内部管理和控制制度，深入开展公司治理活动，提高了公司整体治理水平。对照监管部门发布的有关上市公司治理的规范性文件，董事会认为公司治理实际状况符合相关法律、法规的要求。

公司已建立的各项制度及公开信息披露：

序号	制度名称	最近一次通过该制度的会议届次	披露网站	披露时间
1	内幕信息及知情人管理制度	第八届董事会第二十六次会议修订	巨潮资讯网	2011年12月7日
2	公司章程	2011年第一次临时股东大会修订	巨潮资讯网	2011年7月1日
3	年报工作制度	第八届董事会第二十次会议审议通过	巨潮资讯网	2011年3月16日
4	董事、监事、高管人员买卖本公司股票的管理制度	第八届董事会第十次会议修订	巨潮资讯网	2010年5月4日
5	对外信息报送管理制度	第八届董事会第十次会议审议通过	巨潮资讯网	2010年5月4日
6	对外担保管理办法	第七届董事会第四十三次会议修订	巨潮资讯网	2009年4月30日
7	信息披露管理制度	第七届董事会第四十三次会议修订	巨潮资讯网	2009年4月30日
8	防范控股股东及关联方资金占用管理办法	第七届董事会第三十五次会议审议通过	巨潮资讯网	2008年8月5日
9	董事会议事规则	2008年第一次临时股东大会修订	巨潮资讯网	2008年2月1日
10	独立董事制度	2008年第一次临时股东大会修订	巨潮资讯网	2008年2月1日
11	董事会审计委员会工作细则	第七届董事会第二十五次会议修订	巨潮资讯网	2008年1月16日
12	公司薪酬管理办法	第七届董事会第二十二次会议审议通过	巨潮资讯网	2007年11月29日
13	公司经营班子工作细则	第七届董事会第二十一次会议修订	巨潮资讯网	2007年11月21日
14	公司内部审计制度	第七届董事会第二十一次会议审议通过	巨潮资讯网	2007年11月21日
15	公司对外投资管理制度	第七届董事会第二十一次会议审议通过	巨潮资讯网	2007年11月21日

16	公司控股子公司管理办法	第七届董事会第二十一次会议审议通过	巨潮资讯网	2007 年 1 1 月 21 日
17	监事会议事规则	2007 年第二次临时股东大会修订	巨潮资讯网	2007 年 9 月 2 9 日
18	公司关联交易管理制度	2007 年第二次临时股东大会审议通过	巨潮资讯网	2007 年 9 月 2 9 日
19	公司募集资金管理办法	2007 年第二次临时股东大会审议通过	巨潮资讯网	2007 年 9 月 2 9 日
20	公司对外担保管理办法	2007 年第二次临时股东大会审议通过	巨潮资讯网	2007 年 9 月 2 9 日
21	董事会战略委员会工作细则	第七届董事会第十八次会议审议通过	巨潮资讯网	2007 年 9 月 12 日
22	董事会提名委员会工作细则	第七届董事会第十八次会议审议通过	巨潮资讯网	2007 年 9 月 12 日
23	董事会薪酬与考核委员会工作细则	第七届董事会第十八次会议审议通过	巨潮资讯网	2007 年 9 月 12 日
24	股东大会议事规则	2005 年年度股东大会	巨潮资讯网	2006 年 4 月 27 日
25	投资者关系管理制度	—	—	2003 年 10 月

## 二、独立董事履行职责情况

公司独立董事自任职以来，能按照《公司章程》及《独立董事工作制度》的规定，本着对投资者及公司利益负责的态度，勤勉尽责，认真履行义务，积极出席相关会议，深入了解公司情况，对参加的会议议题进行认真审核，参与相关议案的决策。其发表的独立意见维护了中小股东及公司的利益，保证了董事会的规范运作，推动了公司治理结构的完善与公司健康的发展。

### 1、报告期内，独立董事出席董事会的情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）	备注
刘锦湘	10	9	1	0	含通讯方式的董事会
毛炳强	10	10	0	0	
吴英伟	10	9	1	0	

2、报告期内，未发生独立董事对公司本年度董事会各项议案及非董事会议案等其他有关公司事项提出异议的情况。

### 三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的分开情况

公司拥有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力，公司与控股股东、实际控制人在资产、人员、财务、机构和业务等方面完全分开。

1、业务分开方面：公司具备独立、完整的业务体系。自主开展业务经营活动，完全独立于

控股股东。

2、人员分开方面：公司拥有独立的员工队伍，并已建立较为完善的劳动用工和人事管理制度。公司具备独立的人事制度，劳动、工资管理等方面完全独立于控股股东，不存在受控股股东干涉的现象。

3、资产完整方面：公司拥有完整的资产，与控股股东之间权属清晰、明确，不存在资产、资金被控股股东占用而损害公司其他股东利益的情况。

4、机构独立方面：公司组织机构健全，各职能部门根据其职责独立开展工作。

5、财务独立方面：公司设有独立的财务部门，配置专职财务人员，建立了规范合理的会计核算体系和财务管理制度，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，公司在银行独立开户，独立纳税。

#### 四、公司内部控制制度建立健全情况

##### 1、公司治理方面：

为规范经营管理，控制风险，保证经营业务活动的正常开展，公司根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》、《上市公司内部控制指引》、《主板上市公司规范运作指引》等有关法律、法规和规章制度，结合公司的实际情况制定、完善了《公司章程》等内部管理制度，这些制度对完善公司治理结构，规范公司决策和运作发挥着重要的作用。

##### 2、生产经营方面

为规范公司生产经营管理，公司制定了《对外担保管理办法》，制定了《控股子公司管理办法》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《工程考核管理办法》等一系列生产经营管理制度，保证公司生产经营管理的有章可循和规范运作。

##### 3、行政管理方面

在行政管理方面，公司制定了《合同管理办法》、《资产管理制度》、《印章管理办法》、《档案管理办法》等一系列制度，以规范公司的日常管理。

##### 4、财务报告及财务管理方面

公司在严格执行国家财经法规和会计准则的提前下，根据具体情况制定了《财务管理制度》等一系列会计核算及财务报告内部控制制度，同时对财务部及财务人员的工作职责与权限、岗位分工、账务处理及财务报告做出了更加详尽的规定。

在资金管理方面，公司财务部承担资金预算、资金筹集、资金管理及控制子公司资金使用计划及使用状态的管理职能，负责统筹规划、集中管理资金活动。在会计核算方面，公司按企业会计准则要求设置会计科目、进行会计核算及报表编制。财务人员按其职责进行相应系统操

作及账务处理，原始单据、付款申请及会计凭证均有授权审核，账务处理及时。在财务管理方面，公司按规定进行生产经营计划及年度财务预算管理。在财务报告方面，公司已建立了一套完整的财务报告体系，包括月报、季报、年报等财务报表，资金计划及资金使用情况报告等。为管理决策提供信息支持，并有效地控制了财务风险。

报告期内，未发现财务报告内部控制存在重大缺陷的情况。

#### 5、内部审计方面

公司制定了《内部审计制度》，设立了董事会审计委员会领导下的内部审计部，配备专门的审计人员。报告期内，公司根据经营需要开展了相关内部审计工作，保证了公司内部控制制度能够全面地得以贯彻执行。

#### 6、人力资源方面

在人力资源方面，公司已制定了《员工守则》、《公司薪酬管理办法》、《公司人事管理制度》等，并严格执行各项相关制度。

#### 7、信息披露与投资者管理、年报制度等方面

经公司第八届董事会第二十次会议审议通过，公司于 2011 年 3 月 14 日制订了《年报工作制度》，就年报信息披露重大差错责任追究及处罚进行了具体规定。同时根据中国证监会《上市公司信息披露管理办法》、深圳证券交易所《主板上市公司规范运作指引》及有关通知要求，公司修订并完善了《内幕信息及知情人管理制度》等，保证公司信息披露的及时、准确、完整，确保投资者利益不受损害。

### 五、同业竞争

公司与实际控制人控制的天誉置业（控股）有限公司主营业务皆为房地产开发，存在同业竞争情形，公司拟逐步退出房地产行业。

### 六、公司内部控制自我评价

公司董事会认为，截至 2011 年 12 月 31 日，公司现有内部控制制度较为完整、合理有效，能够适应公司现行管理的要求和公司发展的需要，并能得到有效实施；能够保证公司各项业务活动的顺利开展；能够保证公司财务报告及相关会计信息的真实性、准确性和完整性；能够保证公司经营管理目标的实现；能够按照法律、法规和公司章程规定的信息披露的内容和格式要求，真实、准确、完整、及时地报送和披露信息；能够确保公开、公平、公正地对待所有投资者，切实保护公司和全体投资者的利益。

### 七、董事会对内部控制责任的声明

本公司董事会对公司内部控制的建立健全和有效实施负全面责任。公司将按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》和监管部门的要求，健全内部控制体系，提高公司风险防范能力和规范运作水平。

## 八、高级管理人员的考评及激励机制

公司设立了董事会薪酬与考核委员会，负责对公司的高级管理人员实行绩效考核和评价。公司制定有《公司薪酬管理办法》，规定了激励考核机制。

## 第六节 股东大会情况简介

本公司在报告期内召开了三次股东大会，具体情况如下：

### 1、2010 年度股东大会

2010 年度股东大会于 2011 年 4 月 20 日召开。本次股东大会决议刊登于 2011 年 4 月 22 日《中国证券报》、《证券时报》。

### 2、2011 年第一次临时股东大会

2011 年第一次临时股东大会于 2011 年 6 月 30 日召开。本次股东大会决议刊登于 2011 年 7 月 1 日《中国证券报》、《证券时报》。

### 3、2011 年第二次临时股东大会

2011 年第二次临时股东大会于 2011 年 12 月 23 日召开。本次股东大会决议刊登于 2011 年 12 月 24 日《中国证券报》、《证券时报》。

## 第七节 董事会报告

### （一）报告期内公司经营情况的简要分析

2011 年，国家继续对房地产市场进行宏观调控，面对不断紧缩的政策环境和复杂多变的市场形势，公司积极应对，密切关注政策动态，认真分析市场走势，不断提高对政策和市场的应变能力，在现有开发项目中秉着质量为本，采取了紧抓进度、控制成本等有效措施，实现了“绿景·誉晖花园”、“天誉·江南花园”两个项目的顺利交楼及资金回笼，为公司持续健康发展奠定了坚实的基础。

公司自 2010 年 3 月启动重大资产重组，并于 2010 年 10 月向中国证监会提交了重大资产重组申请材料，受房地产宏观调控的影响，中国证监会未接收公司重组材料。公司的现有资产无法置出、现有业务也难以进行新的拓展、新的资产、业务又无法置入，公司发展处于两难的境地，对公司长远发展造成了一定的不利影响。2011 年 6 月 30 日，经公司 2011 年第一次临时股东大会审议通过，公司终止了重大资产重组事项。公司密切关注政策动向和市场动态，结合公司发展战略要求，不断深入研究优化公司资产结构和资本运作策略，进一步明确了公司近期发

展目标和方向，调整了经营范围。

报告期内，公司实现结转销售面积99,773.58平方米，其中：绿景·誉晖花园实现结转销售面积69,782.73平方米；天誉·江南花园实现结转销售面积26,391.82平方米；金碧御水山庄实现结转销售面积688.64平方米；绿景·东山华庭实现结转销售面积2,910.39平方米。实现营业收入62515.71 万元；实现营业利润6,451.44万元；实现归属于母公司所有者的净利润2,556.22万元。

## （二）公司报告期内的经营情况

### 1、主营业务范围及其经营状况

<1>本公司的经营范围：项目投资、矿产资源投资；房地产开发经营，室内外装饰装修工程，花木园林工程设计；旅游项目、高新科技产业、工农业项目和交通项目的开发。

### <2>公司经营状况：

①报告期内，公司共完成主营业务收入62,503.08万元，其中占主营业务收入10%以上的经营活动为房地产开发、物业管理及其他，报告期内公司主营业务的基本情况如下：

单位：万元 币种：人民币

分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产开发	61,009.59	45,661.64	25.16%	950.11%	965.86%	-1.10%
物业管理及其他	1,493.50	104.23	93.02%	13.36%	44.72%	1.41%

### ②主营业务分产品情况表

单位：万元 币种：人民币

分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
公寓	53,813.65	42,958.66	20.17%	826.25%	902.77%	-6.09%
非住宅（商铺与车位）	7,195.94	2,702.99	62.44%	-	-	-

### 公司主要项目的经营情况

单位：元 币种：人民币

产品	项目名称	主营业务收入	主营业务成本	毛利率（%）	毛利率与去年同期相比增减（%）
公寓	金碧御水山庄	3,259,813.00	2,258,945.79	30.70	4.44
	绿景 誉晖花园	390,709,058.00	327,974,294.42	16.06	-
	天誉 江南花园	144,167,595.00	99,353,345.08	31.08	-
非住宅（商铺与车位）	绿景 东山华庭	37,835,113.00	19,981,328.00	47.19	-
	绿景 誉晖花园	27,380,420.00	4,924,534.74	82.01	-
	天誉 江南花园	6,743,878.00	2,123,994.57	68.50	-

## ③主营业务分地区情况表

单位：元 币种：人民币

地区	主营业务收入	主营业务利润
华南地区	625,030,841.38	116,159,066.59

## &lt;3&gt;主要供应商、客户情况

公司向前五名供应商合计的采购金额占年度采购总额的比例为 85.09%，前五名客户销售额合计占公司销售总额的比例为 7.90%。

## 2、报告期末公司总资产为 45,194.20 万元，主要构成情况如下：

项目	期末数 (万元)	占总资产 的比例%	期初数 (万元)	增减 比例%	变动原因
货币资金	14,570.78	32.24	18,622.61	-21.76	主要系支付顺德杏坛土地储备发展中心项目开发资金和项目工程款。
应收利息	155.40	0.34	0.00	100	顺德杏坛土地储备发展中心项目开发资金应计利息
存货	19,129.49	42.33	56,523.17	-66.16	天誉江南花园和誉晖花园结转收入
长期应收款	6,000.00	13.28	0.00	100	顺德杏坛土地储备发展中心项目开发资金
长期待摊费用	147.73	0.33	103.45	42.79	主要系支付土地租赁费
递延所得税资产	0.00	0.00	1,216.69	-100	结转损益
预收款项	14.46	0.03	41,844.66	-99.97	天誉江南花园和誉晖花园结转收入
应付职工薪酬	214.64	0.47	68.36	214.00	奖金或工资增加
预计负债	379.00	0.84	0.00	100	未决诉讼预计负债

## 3、报告期内销售费用、管理费用、财务费用、所得税等财务数据变动情况

项目	本期数 (万元)	上期数 (万元)	增减 比例%	变动原因
未分配利润	-947.25	-3,503.47	72.96	本年净利润增加
营业收入	62,515.71	7,119.81	778.05	天誉江南花园和誉晖花园交楼确认收入
营业成本	45,765.88	4,356.03	950.63	天誉江南花园和誉晖花园交楼确认收入
营业税金及附加	5,121.30	652.83	684.47	天誉江南花园和誉晖花园交楼确认收入

销售费用	1,227.76	1,846.62	-33.51	广告费减少
财务费用	-229.61	2.98	-7,798.66	存款利息收入增加
资产减值损失	-256.00	111.98	-328.61	收回往来款, 坏账准备转回
投资净收益	146.51	0.00	100.00	顺德杏坛土地储备发展中心项目开发资金应计利息净额
营业外支出	429.36	145.98	194.13	未决诉讼计提预计负债
所得税费用	2,383.87	738.72	222.70	应纳税所得额增加

报告期内, 公司对主要资产采用的计量属性为历史成本。

#### 4、现金流量表情况

经营活动产生的现金流量净额同比减少 82.48%, 主要系收回楼款减少所致; 投资活动产生的现金流量净额同比减少 2,270.00%, 主要是支付顺德杏坛土地储备发展中心项目开发资金所致; 筹资活动产生的现金流量净额同比增加 99.39%, 主要系本年借款减少所致。

本公司 2011 年度实现净利润 3,674.48 万元, 经营活动产生的现金流量净额为 2,949.11 万元, 其中差异金额 725.37 万元, 主要原因是存货的减少及经营性应付项目的减少所致。

#### 5、主要控股及参股公司的经营情况及业绩

控股公司及参股公司名称	服务或经营范围	本公司持股比例	注册资本(万元)	总资产(万元)	净资产(万元)	净利润(万元)	净利润较去年同期增减比例及原因
广州市花都绿景房地产开发有限公司	房地产开发经营	90%	8,000	24,610.43	7,813.02	-1,073.90	净利润同比减少 145.26%; 系收入减少所致
恒大地产广州有限公司	房地产开发经营	80%	5,000	9,844.09	5,263.22	141.21	净利润同比增加 115.08%; 系收入增加所致
海南欣融贸易有限公司	贸易	95%	100	15.39	3.90	0	
广州市恒远物业管理有限公司	物业管理	70%	60	391.54	-2,281.45	-114.14	净利润同比减少 116.79%; 系成本增加所致
佛山市瑞丰投资有限公司	房地产投资	66.25%	13,000	20,231.65	15,996.60	3,623.20	净利润同比增加 811.28%; 系收入增加所致
广西天誉房地产开发有限公司	房地产开发经营	100%	1,000	5,467.59	5,120.00	2,864.16	净利润同比增加 563.40%; 系收入增加所致
广西桂林永福美景地产开发有限公司	房地产开发经营	100%	1,000	0	0	33.05	已注销
广西桂林永福绿景工业园投资有限公司	基础设施/房地产开发	100%	1,000	0	0	122.02	已注销
广东绿景矿业资源投资有限公司	矿业资源投资	100%	1,000	999.85	999.05	-0.95	新设立

#### 6、公司控制的特殊目的的主体情况

公司不存在控制下的特殊目的的主体。

#### (三) 对公司未来发展的展望

## 1、公司主营业务面临的风险与应对措施

2012 年，将是公司发展历程中极为重要的一年，面临着新的考验和重要的发展机遇。一方面，受房地产宏观调控影响，面临着复杂多变的房地产市场形势和不断调整的宏观政策，市场竞争形势日趋严峻，需要公司密切关注市场动态，积极研究宏观政策，适时调整经营策略，根据市场动向，把握商机，适时寻找新项目，确保公司持续经营稳步发展。另一方面，公司要根据实际情况，强化企业内部管理，控制经营成本，合理使用资金，增强成本意识，为企业实现战略规划储备坚实资金基础。

## 2、公司新年度经营计划

2012 年，公司将围绕以下目标重点开展工作：

(1) 继续做好现有项目的销售及售后服务工作；

(2) 深入、全面推动公司内部控制制度建设、完善工作。按照财政部、中国证监会等五部委颁发的《企业内部控制基本规范》以及其他证券监管要求，不断完善内部控制制度，加强内控相关制度指引的专题培训，使之适应国家法律、法规的要求和公司不断发展和管理的需要。

(3) 优化资产结构，寻求新的发展机遇及利润增长点。

## 3、公司未来发展所需资金及来源

2012 年度，公司将在保重点项目投入的原则下，不断整合资源，合理安排资金，同时积极开展多渠道、多形式的融资工作，以确保项目的正常推进和经营业务的运行。同时要严格控制成本、减少费用，提高资金使用效率，保证资金需求。提升公司的获利能力，提高资产的流动性，保持合理的资产负债比例，使债务结构更加合理化。

## 4、影响公司未来发展战略和经营目标的风险因素及解决方案

经营中的主要问题：公司经营规模较小，且无土地储备，公司虽然已经在经营范围中增加了矿产资源开发，并在寻找合适矿源，但截止目前尚未有进展。

公司将采取如下相应措施：(1)、加强内部管理，强化成本控制，提升公司的整体运作能力；(2)、根据市场状况，结合公司实际，适时寻找新项目。

## (四) 公司报告期内投资情况

1、报告期内本公司无募集资金或报告期之前募集资金延续使用投资的情况。

2、报告期内本公司利用非募集资金投资情况

(1) “金碧御水山庄”大拇指别墅项目的土建和精装修。

(2) 天誉江南花园项目：由公司控股子公司广西天誉房地产开发有限公司负责开发建设。该项目总用地面积：9,044.7 平方米，使用性质：住宅兼容商业。报告期内，项目已经完工并基本完成销售。

(3) 绿景誉晖花园项目：由公司控股子公司佛山市瑞丰投资有限公司负责开发建设。该项目总用地面积：38,357.58 平方米，净用地面积 36,452.78 平方米，使用性质：住宅兼容商业。报告期内，项目已经完工并基本完成销售。

(4) 杏坛镇土地储备项目合作开发项目。

## (五) 会计差错更正追溯调整事项

2011 年度，广州市税务部门分别对公司的子公司广州市花都绿景房地产开发有限公司的金碧

御水山庄项目和恒大地产广州有限公司的东山华庭项目土地增值税进行清算和预清算，公司补提了以前年度少计的土地增值税 59,621,734.29 元，其中根据金碧御水山庄项目清算结果补提了以前年度少计的土地增值税 52,004,557.06 元，根据东山华庭项目土地增值税预清算结果补提了以前年度少计的土地增值税 7,617,177.23 元；东山华庭项目因应付账款-不可预见费 18,665,858.44 元无需支付相应调减年末存货 8,673,525.72 元及调减以前年度营业成本 9,992,332.72 元。

上述事项的累积影响数为-44,476,448.97 元，其中土地增值税累计影响数为-54,268,935.03 元，不可预见费用累积影响数为 9,792,486.06 元，公司采用追溯重述法追溯调整了前期财务报表。其中：调减了 2010 年初未分配利润 42,158,619.11 元，调减了 2010 年度归属母公司净利润 2,317,829.86 元。

## （六）董事会日常工作情况

### 1、报告期内董事会的会议情况及决议内容

2011 年度，公司董事会共召开了十次会议，会议届次、召开日期及信息披露情况如下：

（1）第八届董事会第十八次会议于 2011 年 2 月 22 日以通讯方式召开，本次会议决议公告刊登于 2011 年 2 月 23 日《中国证券报》、《证券时报》。

（2）第八届董事会第十九次会议于 2011 年 3 月 9 日以通讯方式召开，本次会议决议公告刊登于 2011 年 3 月 10 日《中国证券报》、《证券时报》。

（3）第八届董事会第二十次会议于 2010 年 3 月 14 日以现场方式召开，本次会议决议公告刊登于 2011 年 3 月 16 日《中国证券报》、《证券时报》。

（4）第八届董事会第二十一次会议于 2011 年 4 月 20 日以现场方式召开，本次会议审议通过了公司《二〇一一年第一季度报告》。

（5）第八届董事会第二十二次会议于 2011 年 6 月 14 日以通讯方式召开，本次会议决议公告刊登于 2011 年 6 月 15 日《中国证券报》、《证券时报》。

（6）第八届董事会第二十三次会议于 2011 年 7 月 27 日以通讯方式召开，本次会议审议通过了公司《二〇一一年半年度报告全文及摘要》。

（7）第八届董事会第二十四次会议于 2011 年 8 月 10 日以通讯方式召开，本次会议决议公告刊登于 2011 年 8 月 12 日《中国证券报》、《证券时报》。

（8）第八届董事会第二十五次会议于 2011 年 10 月 18 日以通讯方式召开，本次会议审议通过了公司《二〇一一年第三季度报告》。

（9）第八届董事会第二十六次会议于 2011 年 12 月 6 日以通讯方式召开，本次会议决议公告刊登于 2011 年 12 月 7 日《中国证券报》、《证券时报》。

（10）第八届董事会第二十七次会议于 2011 年 12 月 19 日以通讯方式召开，本次会议决议公告刊登于 2011 年 12 月 21 日《中国证券报》、《证券时报》。

### 2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会按照《公司法》、《证券法》和《公司章程》等有关法律法规的要求履行职责，严格按照股东大会的决议和授权，认真执行股东大会通过的各项决议，在履行过程

中未超越股东大会授权范围。

### 3、董事会审计委员会履职情况汇总报告

#### (1) 董事会审计委员会 2011 年度履职情况：

公司董事会审计委员会于 2007 年 9 月 28 日成立，由 3 名董事组成，其中独立董事 2 名，召集人由独立董事中的会计专业人士担任。根据中国证监会、深交所有关规定及公司《董事会审计委员会工作细则》，报告期内，公司董事会审计委员会从完善公司治理结构、强化董事会决策功能和内控制度建设等方面，切实、勤勉的履行了各项职责。

根据中国证监会、深圳证券交易所的要求，公司审计委员会建立了“公司审计委员会年报工作规程”，将相关内容在公司《董事会会审计委员会工作细则》中进行了补充和修订。

(2) 公司董事会审计委员会关于立信会计师事务所（特殊普通合伙）从事本年度审计工作的总结报告：

经公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过，公司改聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为 2011 年度审计机构；

审计委员会按照有关规定，与立信会计师事务所（特殊普通合伙）协商并确定了公司 2011 年度报告的审计计划。立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计人员按照上述审计计划，开始了审计工作。2012 年 1 月 18 日，审计人员完成了对纳入合并报表范围的各公司的现场审计工作。2012 年 2 月 27 日，审计人员出具了初步审计意见。2012 年 3 月 21 日，如期出具了标准无保留意见的审计报告。

审计委员会认为，立信会计师事务所（特殊普通合伙）的年审注册会计师严格按照中国注册会计师独立审计准则的规定完成了审计工作，审计时间充分，审计人员配置合理、执业能力胜任，出具的审计报表能够充分反映公司 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 年度的经营成果和现金流量，出具的审计结论符合公司的实际情况。

#### (3) 公司审计委员会 2011 年度会议决议

公司董事会审计委员会 2011 年度会议于 2012 年 3 月 21 日以通讯方式召开，会议应到委员三名，实到委员三名。会议由委员会召集人吴英伟主持，符合《董事会审计委员会工作细则》等的有关规定。会议经审议，一致通过了如下议案：

- ① 《公司 2011 年度财务决算报告》；
- ② 《立信会计师事务所（特殊普通合伙）从事公司 2011 年度审计工作的总结报告》；
- ③ 《关于会计差错更正追逆溯调整事项的议案》；
- ④ 《关于续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2012 年度审计机构的议案》；

审计委员会认为，公司聘请的立信会计师事务所（特殊普通合伙）在为公司提供审计服务工作中，能够恪尽职守，遵循独立、客观、公正的执业准则，故同意公司继续聘任立信会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司 2012 年度审计机构。该议案将提交公司董事会审议通过后提交股东大会进行审议。

- ⑤ 《关于公司内部控制自我评价报告的议案》。

### 4、董事会薪酬与考核委员会履职汇总报告

公司董事会薪酬与考核委员会由 3 名董事组成，其中独立董事 2 名，召集人由独立董事担

任。

报告期内，董事会薪酬与考核委员会根据中国证监会、深交所的有关规定及《公司薪酬管理办法》，对 2011 年度公司董事、监事、高管人员的薪酬情况进行了审核并发表如下意见：

公司 2011 年度报告中所披露的公司董事、监事及高管人员的薪酬均按国家的有关法律法规及公司的有关薪酬管理制度执行，未发现有违反法律、法规及公司薪酬管理制度的情形。

### （七）内部控制实施工作方案

2012 年，公司将成立内控项目领导小组负责组织开展公司内部控制工作，实施工作方案主要内容如下：

1、内控项目启动：拟定内控实施计划和方案；召开项目启动会。

2、建设阶段：确定内控实施范围，梳理流程，内控风险识别及评估，查找公司存在的内控缺陷。

3、整改阶段：对发现的内控缺陷进行分类分析，提出整改时间表及内控缺陷整改方案；按照内控缺陷整改方案进行整改；形成整改报告，总结内控建设经验成果并形成内部控制活动的体系文件。

4、内控自我评价阶段：编制自我评价工作计划；制内控测试文件，进行测试并统计测试结果，提出整改建议；编制内控自我评价报告。

5、内控审计工作计划：聘任内控审计会计师事务所；做好内控审计工作；披露内控自我评价报告和内控审计报告。（2013 年半年报披露日）。

### （八）内幕信息知情人管理制度的建立及执行情况

2009 年 4 月，公司修订了《信息披露管理制度》，增加了“内幕信息的保密及报备”一节。2010 年 4 月，公司制定了《内幕信息及知情人管理制度》，对内幕信息的范围、内幕信息知情人的范围、内幕信息知情人的登记备案等做了具体的规定。

根据证监会公告（2011）30 号《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》，2011 年 12 月 6 日，经公司第八届董事会第二十六次会议审议，对公司《内幕信息及知情人管理制度》进行了修订。

报告期内，《内幕信息及知情人管理制度》得到了很好的执行。经自查，未发现有内幕信息知情人买卖本公司股票及其衍生品种的情况，亦没有公司及相关人员因内幕信息知情人登记管理制度执行或涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚的情况。

### （九）本次利润分配预案

公司第八届董事会第二十八次会议于 2012 年 3 月 21 日召开，会议审议通过了公司 2011 年度利润分配预案：2011 年度本公司实现归属于母公司所有者净利润数 25,562,198.42 元（合并会计报表数据），未分配利润 -38,533,580.16 元（母公司会计报表数据）。公司拟本年度不进行利润分配，也不以资本公积转增股本，上述利润分配预案尚需提交公司股东大会审议通过。

公司独立董事对此发表了独立意见：公司董事会拟定的上述利润分配预案，符合公司当前的实际情况，有利于公司健康、持续、快速发展。

公司最近三年现金分红情况表（单位：元）

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中 归属于上市公司股东 的净利润	占合并报表中归属于 上市公司股东的净利 润的比率	年度可分配利润
2010 年	0.00	-51,750,241.72	0.00%	-35,034,663.46
2009 年	0.00	23,215,062.09	0.00%	16,715,578.26
2008 年	0.00	66,323,233.00	0.00%	-6,499,483.83
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例(%)				0.00%

(十) 公司不存在重大环保或其他重大社会安全问题。

(十一) 公司指定信息披露的报刊为《中国证券报》、《证券时报》。

(十二) 公司独立董事对公司累计和当期对外担保情况、执行证监发[2003]56 号文规定情况的专项说明及独立意见

“1、经核查公司 2011 年年度审计报告和审慎查验，截止 2011 年 12 月 31 日，未发现公司及控股子公司存在为股东、实际控制人及其关联方、其他非法人单位或个人提供担保等情况。2、截止 2011 年 12 月 31 日，公司无对外担保。”

## 第八节 监事会报告

2011 年度，监事会按照《公司法》、《公司章程》等有关法律、法规的要求，认真履行监督职责，从切实维护公司利益和广大中小股东权益出发，为公司规范运作提供了有力保障。公司监事通过了解公司生产经营情况，监督公司财务及资金运用情况，检查公司董事和高级管理人员执行职务的情况，对公司的经营管理情况进行了监督。

### (一) 监事会工作情况

报告期内，公司监事会共召开了四次会议，会议召开及审议议题情况如下：

1、第七届监事会第九次会议（现场方式）于 2011 年 3 月 14 日召开，会议审议通过了《二〇一〇年度监事会工作报告》、《二〇一〇年财务决算报告》、《二〇一〇年年度报告及其摘要》、《公司内部控制自我评价报告》。

2、第七届监事会第十次会议（现场方式）于 2011 年 4 月 20 日召开，会议审议通过了公司《二〇一一年第一季度报告》。

3、第七届监事会第十一次会议（通讯方式）于 2011 年 7 月 27 日召开，会议审议并通过了公司《二〇一一年半年度报告全文及摘要》。

4、第七届监事会第十二次会议（通讯方式）于 2011 年 10 月 18 日召开，会议审议通过了公司《二〇一一年第三季度报告》。

### (二) 监事会对公司有关事项的独立意见

#### 1、公司依法运作情况

公司监事会根据《公司法》、《公司章程》及其他有关法律、法规和规范性文件赋予的职责，

对公司董事会会议召开程序、决议事项，董事会对股东大会决议的执行情况以及公司董事、高级管理人员履职情况独立进行了例行和不定期的监督、检查。认为公司董事会严格按照有关规范要求切实执行股东大会决议，行使职权符合股东大会的授权；董事会不断建立健全公司内部管理制度和内部控制机制，使其决策程序符合《公司法》、《公司章程》及其他有关法律、法规和规范性文件的相关规定，重大经营决策科学化、制度化，保障了广大股东尤其是中小股东和公司的合法权益不受侵害。

公司董事、高级管理人员在执行公司职务时，均认真贯彻执行国家法律、法规、公司章程规定和股东大会、董事会决议精神，忠于职守，勇于开拓，诚信勤勉。监事会未发现公司董事、高级管理人员在执行公司职务时有违反法律、法规、公司章程和损害股东、公司利益的行为。

## 2、检查公司财务情况

公司监事会对公司的财务状况进行了认真、细致的检查，通过查阅公司的财务资料，审查财务收支情况，监事会认为：公司财务报表的编制符合《企业会计制度》和《企业会计准则》及其补充规定，公司 2011 年年度财务报告能够真实反映公司的财务状况和经营成果，立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2011 年年度财务报告出具的审计意见和对有关事项作出的评价是客观公正的。

## 3、检查公司募集资金实际投向情况

报告期内，公司没有募集资金，亦没有报告期前募集资金使用延续到报告期内的情况。

## 4、检查公司重大收购、出售资产情况

报告期内，无重大收购、出售资产情况。

## 5、检查公司关联交易情况

报告期内，无关联交易事项。

## 6、公司内幕信息知情人登记管理制度的实施情况

公司按照有关规定制订并健全了《内幕信息及知情人管理制度》，报告期内，该制度得到了很好的执行，未发现有内幕信息知情人买卖本公司股票及其衍生品种的情况，亦没有公司及相关人员因内幕信息知情人登记管理制度执行或涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚的情况。

7、立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2011 年年度财务报告出具了标准无保留审计意见的审计报告，审计意见客观公正。

## 8、公司监事会对公司内部控制自我评价的意见

（1）公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立健全内部控制制度，保证了公司业务活动的正常进行，保护公司资产的安全和完整。

（2）公司内部控制组织机构完整，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。

(3) 2011 年, 公司未有违反深圳证券交易所《主板上市公司规范运作指引》及公司内部控制制度的情形发生。

综上所述, 监事会认为, 公司内部控制自我评价全面、真实、准确, 反映了公司内部控制的实际情况。

监事会已经审阅了公司内部控制自我评价报告, 对董事会自我评价报告没有异议。

## 第九节 重要事项

### (一) 报告期内公司重大诉讼、仲裁事项。

2004 年 8 月 19 日四川省高级人民法院(以下简称: 四川高院)就成都熊猫万国商城有限公司(以下简称: 成都熊猫公司)未依照该院于 1999 年 12 月 29 日作出的(1999)川经初字第 64 号《民事调解书》履行偿债义务, 经本公司申请该院向被执行人下达(2004)川执字第 37 号《民事裁定书》, 裁定冻结被执行人成都熊猫公司的银行账户存款 81,000,000.00 元人民币或查封、扣押其相同价值的其它财产, 并于 2004 年 9 月查封成都熊猫万国商城 31,907.81 平方米房产。

四川高院以应参加诉讼的成都兴文投资有限公司未参加诉讼为由, 于 2005 年 11 月 14 日以(2005)川民监字第 1 号《民事裁定书》裁定原调解违反法定程序, 中止原调解书的执行并进行再审。

2008 年 1 月 14 日, 四川高院就该案作出判决[(2006)川民再初字第 1 号]: (1999)川经初字第 64 号《民事调解书》确认的《权益调整协议书》及其 29 份法律文件中涉及成都市人民政府权益处理的部分内容不予确认, 在本公司对成都熊猫公司的债权数额中扣减 4,878.28 万元及其相应利息, 其他协议内容仍予以确认。公司不服该判决, 向中华人民共和国最高人民法院提起上诉。

2008 年 7 月 10 日, 四川高院就此案作出(2004)川执字第 37-1 号《民事裁定书》, 裁定如下: 1、继续查封被执行人成都熊猫万国商城有限公司所有的位于成都市青羊区上西顺城街、成房预售字第 2798 号项下, 第 8 层 A 座 7772.43 平方米、B 座 1342 平方米、C 座 1428.14 平方米及成房预售字第 2852 号项下, 地下夹层 21365.24 平方米的房产。上述查封房产总计面积为 31907.81 平方米; 2、查封成都熊猫万国商城有限公司所有的位于成都市青羊区上西顺城街、成房预售字第 3758 号项下房产。(具体面积及指向待登记机关分割后确认)

2009 年 3 月 4 日, 中华人民共和国最高人民法院就本案作出(2008)民二终字第 71 号《民事裁定书》, 裁定如下: 1、撤销四川省高级人民法院(2006)川民再初字第 1 号民事判决; 2、本案发回四川省高级人民法院重新审理。

2009 年 7 月 8 日, 四川高院就此案作出(2004)川执字第 37-2 号《民事裁定书》, 裁定如下: 1、继续查封被执行人成都熊猫万国商城有限公司所有的位于成都市青羊区上西顺城街、成

房预售字第 2798 号项下，第 8 层 A 座 7772.43 平方米、B 座 1342 平方米、C 座 1428.14 平方米及成房预售字第 2852 号项下，地下夹层 21365.24 平方米的房产。上述查封房产总计面积为 31907.81 平方米;2、查封成都熊猫万国商城有限公司所有的位于成都市青羊区上西顺城街、成房预售字第 3758 号项下房产。(具体面积及指向待登记机关分割后确认)

2009 年 10 月 13 日，四川高法院作出(2004)川执字第 37-3 号《执行裁定书》，裁定如下：本院立案执行的(2004)川执字第 37 号绿景控股股份有限公司申请执行成都熊猫万国商城有限公司联营合同纠纷一案由成都市中级人民法院执行。

2009 年 12 月 8 日，四川高院就本案作出(2009)川民再字第 12 号《民事判决书》，判决如下：对本院(1999)川经初字第 64 号民事调解书所确认的《权益调整协议书》及其 29 件法律文件中涉及成都市人民政府权益处理的部分内容不予确认，在绿景地产股份有限公司对成都熊猫万国商城有限公司的债权数额中扣减本金 4878.28 万元人民币及其相应利息，其余协议内容仍予以确认。

2011 年 1 月 11 日，最高人民法院就本案作出终审裁定出下：1、撤销四川省高级人民法院(2009)川民再字第 12 号民事判决；2、撤销四川省高级人民法院(2005)川民监字第 1 号民事裁定；3、恢复四川省高级人民法院(1999)川经初字第 64 号民事调解书的执行。

2011 年 1 月 27 日，公司向成都市中级人民法院申请本案恢复执行，截止目前，成都市中级人民法院尚未裁定本案恢复执行。

2011 年 12 月，经公司第八届董事会第二十六次会议、2011 年第二次临时股东大会审议通过，公司与广州富力地产股份有限公司、成都熊猫万国商城有限公司就上述联营合同纠纷一案签订《执行和解协议书》(内容详见本公司 2011 年 12 月 7 日《重大诉讼进展公告》、2011 年 12 月 23 日《2011 年第二次临时股东大会决议公告》)。广州富力地产股份有限公司已依据该协议时支付公司 3500 万元。依据公司与控股股东广州市天誉房地产开发有限公司 2008 年 2 月 20 日签订的收购广西天誉房地产开发有限公司 100% 股权《协议书》，公司将该款项支付给广州市天誉房地产开发有限公司。

**(二) 报告期内公司无破产重整相关事项。**

**(三) 报告期内，公司未持有其他上市公司股权、无参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权，无买卖其他上市公司股份事项。**

**(四) 报告期内，公司收购、出售资产，吸收合并事项。**

报告期内，公司不存在收购、出售资产，吸收合并事项。

**(五) 报告期内，公司股权激励计划实施情况**

报告期内公司未实施任何股权激励计划。

**(六) 报告期内公司重大关联交易事项**

1、关联方关系

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
广西南宁大坤矿业有限公司	同一母公司	77389414-9
宾阳县大坤矿业有限公司	受同一实际控制人控制	69024511-9
广州市丰嘉企业发展有限公司	受同一实际控制人控制	61868920-9
海南丰誉投资有限公司	受同一实际控制人控制	57305439-9
广州市天誉矿业资源投资有限公司	受同一实际控制人控制	58188833-4
Sharp Bright International Limited	受同一实际控制人控制	
Grand Cosmos Holdings Limited	受同一实际控制人控制	
Skyfame Realty (Holdings) Limited	受同一实际控制人控制	
Graceful China Limited	受同一实际控制人控制	
广州市誉悦咨询服务有限公司	受同一实际控制人控制	67566734-8
海南誉悦咨询服务有限公司	受同一实际控制人控制	56799619-5
Skyfame Management Services Limited	受同一实际控制人控制	
Winprofit Investments Limited	受同一实际控制人控制	
广州誉浚咨询服务有限公司	受同一实际控制人控制	77839688-6
贵州誉浚房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	67070260-X
永州市天誉房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	57863267-X
永州天誉旅游发展有限公司	受同一实际控制人控制	57433809-4
Lead Wealth Group Limited	受同一实际控制人控制	
Success Gain Investments Limited	受同一实际控制人控制	
Fine Luck Group Limited	受同一实际控制人控制	
Fortunate Start Investments Limited	受同一实际控制人控制	
Guangzhou Zhoutouzui Development Limited	受同一实际控制人控制	
广州市誉城房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	74598632-9
Long World Trading Limited	受同一实际控制人控制	
Trenco Holdings Limited	受同一实际控制人控制	
广州市创誉房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	70836408-8
Yaubond Limited	受同一实际控制人控制	
Great Elegant Investment Limited	受同一实际控制人控制	
Nicco Limited	受同一实际控制人控制	
Smartford Limited	受同一实际控制人控制	

## 2、购销商品、提供劳务

报告期内，不存在关联方购销商品、提供劳务情形。

## 3、关联方债权债务往来

报告期内，不存在关联方债权债务往来。

## 4、报告期内，公司无重大关联交易事项

### (七) 报告期内公司其他重大合同事项

## 1、重大合同事项

(1) 2011 年 7 月 21 日, 公司控股子公司佛山市瑞丰投资有限公司(乙方)与佛山市顺德区杏坛镇土地储备发展中心签订了《杏坛镇土地储备项目合作开发协议书》, 内容详见 2011 年 7 月 22 日本公司《控股子公司对外投资公告》。

(2) 2011 年 12 月 6 日, 经本公司第八届董事会第二十六次会议审议通过本公司与广州富力地产股份有限公司、成都熊猫万国商城有限公司就公司与成都熊猫万国商城有限公司、海南新安房地产有限公司、海南润达实业公司、成都市兴文投资发展有限公司联营合同纠纷一案签订《执行和解协议书》, 内容详见 2011 年 12 月 7 日本公司《重大诉讼进展情况公告》。

## 2、担保情况

报告期内, 没有新增担保事情发生。截止报告期末, 公司对外担保余额为 0 元。

3、报告期内公司未委托他人进行现金资产管理, 也无以前期间发生但延续到报告期的委托他人进行现金资产管理事项。

## 4、按揭担保

截至报告期末, 本公司控股子公司佛山市瑞丰投资有限公司、广西天誉房地产开发有限公司向银行为购房客户已发放的抵押贷款提供的累计滚存按揭担保余额为 2.62 亿元。该担保是商品房承购人在其未办理完所购房产的相关产权手续前, 该控股子公司为其所提供的阶段性担保, 其所购买的房产作为直接抵押物, 基本不存在担保风险或风险相对较小。

## (八) 公司或持股5%以上股东披露的承诺事项

### 1、公司控股股东承诺事项履行情况:

公司于 2007 年 1 月 10 日实施了股权分置改革方案。公司控股股东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)。

报告期内, 公司控股股东切实履行了承诺。

### 2、报告期内, 没有持股5%以上股东的承诺事项。

## (九) 聘任会计师事务所情况

公司 2010 年度股东大会聘任中准会计师事务所有限公司为公司 2011 年度审计机构, 鉴于为公司提供审计服务的中准会计师事务所有限公司海南分所管理人员及审计人员已加入立信会计师事务所(特殊普通合伙)海南分所, 为确保公司 2011 年度年报审计工作的顺利进行, 经公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过, 公司改聘立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2011 年度审计机构。

(十) 报告期内, 公司及其董事、监事、高级管理人员、公司控股股东、实际控制人未发生受有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、认定为不适当人选及深圳证券交易所公开谴责的情形。

(十一) 报告期内，公司严格按照《公司法》、《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》和公司《信息披露管理制度》等有关规定，及时、充分、详尽地开展信息披露工作。

报告期内接待调研及采访的有关情况

接待时间	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011年1月1日-2011年12月31日	电话沟通	公众投资者	生产经营情况，未提供资料
2011年8月9日	实地调研	东吴基金	生产经营情况，未提供资料

2011年6月16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2010年报业绩说明会暨投资者接待日”活动，在线回答投资者的提问。

## (十二) 其他重大事项

1、2010年10月14日，公司2010年第4次临时股东大会审议通过公司重大资产重组相关事项，之后公司向中国证监会提交了重大资产重组申请材料，受房地产宏观调控的影响，中国证监会未接收公司重组材料。2011年6月14日本公司第八届董事会第二十二次会议，审议并通过了《关于终止绿景地产股份有限公司重大资产重组事项的议案》，2011年6月30日，本公司2011年第一次临时股东大会审议通过了上述议案。相关内容详见2011年6月15日、2011年7月1日的本公司公告。

2、经公司2011年第一次临时股东大会审议通过并经广东省工商行政管理局核准，自2011年7月29日起，公司名称变更为绿景控股股份有限公司，公司经营范围变更为：项目投资、矿产资源投资；房地产开发经营，室内外装饰装修工程，花木园林工程设计；旅游项目、高新科技产业、工农业项目和交通项目的开发。经深圳证券交易所核准，公司证券简称自2011年8月3日起变更为“绿景控股”，公司证券代码000502不变。

3、2011年8月10日经公司第八届董事会第二十四次会议审议通过，决定注销公司控股子公司广西桂林永福绿景工业园投资有限公司及广西桂林永福美景地产开发有限公司，2011年10月12日，经永福县工商行政管理局核准，该两公司准予注销。

4、2011年9月19日，经广州市工商行政管理局核准，公司设立子公司广东绿景矿业资源投资有限公司。该公司注册资本人民币1000万元，法定代表人刘宇，经营范围：利用自有资金投资矿业资源项目；批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）。

## 第十节 财务报告

本公司 2011年度财务报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告，报告编号为 信会师报字[2012]第110720号。

### （一）审计报告

绿景控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的绿景控股股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2011 年度的利润表和合并利润表、2011 年度的现金流量表和合并现金流量表、2011 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：刘泽波  
中国注册会计师：符策坚

中国·上海

二〇一二年三月二十一日

### （二）财务报表

绿景控股股份有限公司  
资产负债表  
2011 年 12 月 31 日  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注十一	年末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		12,497,211.43	1,857,892.71
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(一)	317,455.37	45,287.18
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>12,814,666.80</b>	<b>1,903,179.89</b>
非流动资产:			
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	(二)	233,842,634.70	243,842,634.70
投资性房地产			
固定资产		873.18	2,108,106.86
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			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>233,843,507.88</b>	<b>245,950,741.56</b>
<b>资产总计</b>		<b>246,658,174.68</b>	<b>247,853,921.45</b>

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

绿景控股股份有限公司  
资产负债表（续）  
2011 年 12 月 31 日  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注十一	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		11,755,507.25	11,755,507.25
预收款项			
应付职工薪酬		432,707.09	
应交税费		20,139.37	31,210.70
应付利息			
应付股利		8,516.69	8,516.69
其他应付款		59,310,066.24	43,989,530.14
一年内到期的非流动负债		263,250.00	
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>71,790,186.64</b>	<b>55,784,764.78</b>
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			274,040.00
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		3,790,000.00	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>3,790,000.00</b>	<b>274,040.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>75,580,186.64</b>	<b>56,058,804.78</b>
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
资本公积		17,906,886.34	17,906,886.34
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		6,885,074.86	6,885,074.86
一般风险准备			
未分配利润		-38,533,580.16	-17,816,451.53
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>171,077,988.04</b>	<b>191,795,116.67</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>246,658,174.68</b>	<b>247,853,921.45</b>

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

**绿景控股股份有限公司**  
**合并资产负债表**  
**2011年12月31日**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	年末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	145,707,769.65	186,226,147.85
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	791,808.11	727,981.63
预付款项	(四)	14,252,355.11	11,755,072.13
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	(五)	1,554,016.44	
应收股利			
其他应收款	(三)	3,308,722.67	4,324,994.77
买入返售金融资产			
存货	(六)	191,294,859.71	565,231,684.57
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>356,909,531.69</b>	<b>768,265,880.95</b>
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	(七)	60,000,000.00	
长期股权投资	(八)		
投资性房地产			
固定资产	(九)	33,555,171.20	36,355,746.57
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	(十)	1,477,251.92	1,034,538.35
递延所得税资产	(十一)		12,166,949.43
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>95,032,423.12</b>	<b>49,557,234.35</b>
<b>资产总计</b>		<b>451,941,954.81</b>	<b>817,823,115.30</b>

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

绿景控股股份有限公司  
合并资产负债表（续）  
2011 年 12 月 31 日  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	年末余额	年初余额
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	（十三）	50,363,496.14	62,072,608.65
预收款项	（十四）	144,551.50	418,446,557.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	（十五）	2,146,424.24	683,574.66
应交税费	（十六）	103,805,252.23	85,530,249.18
应付利息			
应付股利		8,516.69	8,516.69
其他应付款	（十七）	23,285,784.10	19,417,738.18
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	（十九）	263,250.00	
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>180,017,274.90</b>	<b>586,159,244.36</b>
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			274,040.00
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	（十八）	3,790,000.00	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>3,790,000.00</b>	<b>274,040.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>183,807,274.90</b>	<b>586,433,284.36</b>
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	（二十）	184,819,607.00	184,819,607.00
资本公积	（二十一）	22,795,561.50	22,795,561.50
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	（二十二）	6,885,074.86	6,885,074.86
一般风险准备			
未分配利润	（二十三）	-9,472,465.04	-35,034,663.46
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		205,027,778.32	179,465,579.90
少数股东权益		63,106,901.59	51,924,251.04
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>268,134,679.91</b>	<b>231,389,830.94</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>451,941,954.81</b>	<b>817,823,115.30</b>

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

**绿景控股股份有限公司**  
**利润表**  
**2011 年度**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注十一	本年金额	上年金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		20,798,413.50	13,204,542.50
财务费用		-39,643.46	-3,103.12
资产减值损失		-2,486,188.19	-3,912,336.30
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）	（三）	1,345,453.22	236,426,039.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-16,927,128.63	227,136,936.02
加：营业外收入			202,990.13
减：营业外支出		3,790,000.00	800,345.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-20,717,128.63	226,539,581.15
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-20,717,128.63	226,539,581.15
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.11	1.23
（二）稀释每股收益		-0.11	1.23
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-20,717,128.63	226,539,581.15

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

**绿景控股股份有限公司**  
**合并利润表**  
**2011 年度**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本年金额	上年金额
一、营业总收入		625,157,091.38	71,198,100.03
其中: 营业收入	(二十四)	625,157,091.38	71,198,100.03
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		562,107,792.12	114,527,888.54
其中: 营业成本	(二十四)	457,658,773.02	43,560,318.48
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	(二十五)	51,213,001.77	6,528,343.74
销售费用	(二十六)	12,277,634.07	18,466,170.43
管理费用	(二十七)	45,814,522.47	44,823,399.17
财务费用	(二十八)	-2,296,092.80	29,824.56
资产减值损失	(二十九)	-2,560,046.41	1,119,832.16
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)	(三十)	1,465,126.70	
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)		64,514,425.96	-43,329,788.51
加: 营业外收入	(三十一)	362,694.51	592,404.06
减: 营业外支出	(三十二)	4,293,589.05	1,459,779.92
其中: 非流动资产处置损失			
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		60,583,531.42	-44,197,164.37
减: 所得税费用	(三十三)	23,838,682.45	7,387,192.30
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		36,744,848.97	-51,584,356.67
其中: 被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		25,562,198.42	-51,750,241.72
少数股东损益		11,182,650.55	165,885.05
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益	(三十四)	0.14	-0.28
(二) 稀释每股收益	(三十四)	0.14	-0.28
七、其他综合收益	(三十五)		
八、综合收益总额		36,744,848.97	-51,584,356.67
归属于母公司所有者的综合收益总额		25,562,198.42	-51,750,241.72
归属于少数股东的综合收益总额		11,182,650.55	165,885.05

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

**绿景控股股份有限公司**  
**现金流量表**  
**2011 年度**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	58,169,195.30	134,054,781.01
经营活动现金流入小计	58,169,195.30	134,054,781.01
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	4,335,730.22	3,931,582.12
支付的各项税费	509,864.07	533,241.73
支付其他与经营活动有关的现金	53,755,695.51	364,724,101.34
经营活动现金流出小计	58,601,289.80	369,188,925.19
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	-432,094.50	-235,134,144.18
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		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		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	21,345,453.22	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	21,345,453.22	236,426,039.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	10,000,000.00	
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	11,345,453.22	236,426,039.10
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
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		
偿还债务支付的现金	274,040.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	274,040.00	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	-274,040.00	
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	10,639,318.72	1,291,894.92
加: 期初现金及现金等价物余额	1,857,892.71	565,997.79
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	12,497,211.43	1,857,892.71

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

**绿景控股股份有限公司**  
**合并现金流量表**  
**2011 年度**  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		208,230,953.49	485,446,006.02
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	(三十六)	84,210,140.24	30,092,462.86
经营活动现金流入小计		292,441,093.73	516,232,931.28
购买商品、接受劳务支付的现金		89,918,584.80	223,859,861.69
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		14,957,944.89	15,216,842.41
支付的各项税费		47,354,501.82	37,186,037.36
支付其他与经营活动有关的现金	(三十六)	110,718,964.42	71,604,198.33
经营活动现金流出小计		262,949,995.93	347,866,939.79
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		29,491,097.80	168,365,991.49
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		165,930.00	484,870.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		165,930.00	484,870.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,901,366.00	3,427,270.22
投资支付的现金		60,000,000.00	
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		69,901,366.00	3,427,270.22
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-69,735,436.00	-2,942,400.22
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
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
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
偿还债务支付的现金		274,040.00	135,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			23,479,862.32
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		274,040.00	158,963,057.32
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-274,040.00	-44,963,057.32
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-40,518,378.20	120,460,533.95
加：期初现金及现金等价物余额		186,226,147.85	65,765,613.90
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		145,707,769.65	186,226,147.85

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

**绿景控股股份有限公司**  
**所有者权益变动表**  
**2011 年度**  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本年金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	184,819,607.00	17,906,886.34			6,885,074.86		-17,816,451.53	191,795,116.67
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	184,819,607.00	17,906,886.34			6,885,074.86		-17,816,451.53	191,795,116.67
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							-20,717,128.63	-20,717,128.63
(一) 净利润							-20,717,128.63	-20,717,128.63
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-20,717,128.63	-20,717,128.63
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 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. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本年提取								
2. 本年使用								
(七) 其他								
四、本年年末余额	184,819,607.00	17,906,886.34			6,885,074.86		-38,533,580.16	171,077,988.04

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

绿景控股股份有限公司  
所有者权益变动表（续）  
2011 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	184,819,607.00	17,906,886.34			6,885,074.86		-244,356,032.68	-34,744,464.48
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	184,819,607.00	17,906,886.34			6,885,074.86		-244,356,032.68	-34,744,464.48
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							226,539,581.15	226,539,581.15
（一）净利润							226,539,581.15	226,539,581.15
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							226,539,581.15	226,539,581.15
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）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. 其他								
（六）专项储备								
1. 本年提取								
2. 本年使用								
（七）其他								
四、本年年末余额	184,819,607.00	17,906,886.34			6,885,074.86		-17,816,451.53	191,795,116.67

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

绿景控股股份有限公司  
合并所有者权益变动表  
2011 年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	184,819,607.00	22,795,561.50			6,885,074.86		-35,034,663.46		51,924,251.04	231,389,830.94
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	184,819,607.00	22,795,561.50			6,885,074.86		-35,034,663.46		51,924,251.04	231,389,830.94
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							25,562,198.42		11,182,650.55	36,744,848.97
(一) 净利润							25,562,198.42		11,182,650.55	36,744,848.97
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							25,562,198.42		11,182,650.55	36,744,848.97
(三) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五) 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. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
(七) 其他										
四、本年年末余额	184,819,607.00	22,795,561.50			6,885,074.86		-9,472,465.04		63,106,901.59	268,134,679.91

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

**绿景控股股份有限公司**  
**合并所有者权益变动表（续）**  
**2011 年度**  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	184,819,607.00	22,795,561.50			6,885,074.86		58,874,197.37		75,808,520.37	349,182,961.10
加：会计政策变更										
前期差错更正							-42,158,619.11		-4,895,415.94	-47,054,035.05
其他										
二、本年年初余额	184,819,607.00	22,795,561.50			6,885,074.86		16,715,578.26		70,913,104.43	302,128,926.05
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-51,750,241.72		-18,988,853.39	-70,739,095.11
（一）净利润							-51,750,241.72		165,885.05	-51,584,356.67
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							-51,750,241.72		165,885.05	-51,584,356.67
（三）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配									-19,154,738.44	-19,154,738.44
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配									-19,154,738.44	-19,154,738.44
4. 其他										
（五）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. 其他										
（六）专项储备										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
（七）其他										
四、本年年末余额	184,819,607.00	22,795,561.50			6,885,074.86		-35,034,663.46		51,924,251.04	231,389,830.94

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 绿景控股股份有限公司

## 二〇一一年度财务报表附注

### 一、 公司基本情况

绿景控股股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）曾用名海南新能源股份有限公司、恒大地产股份有限公司、绿景地产股份有限公司，系于 1991 年 5 月经海南省人民政府办公厅琼府函（1991）38 号文批准，在海口新能源有限公司基础上改组设立的股份有限公司。1991 年 5 月 23 日经中国人民银行海南省分行批准，向社会公众发行人民币普通股 14,154,298 股，1992 年至 1995 年期间，本公司通过利润转增股本、配售股票以及资本公积转增股本、债转股等方式，共增加股本 94,276,190.00 元。

2007 年 1 月 9 日公司股权分置改革方案实施完毕后，股本由股改前 155,668,513 股增加至 184,819,607 股。其中：有限售条件股份为 1,490,475 股，占股份总数的 0.81%，无限售条件股份为 183,329,132 股，占股份总数的 99.19%。

2005 年 9 月 4 日，本公司注册地址由海南省海口市迁至广东省广州市。2011 年 7 月 29 日经广东省工商行政管理局核准变更经营范围和公司名称。本公司企业法人营业执照注册号：440000000006561；注册资本：184,819,607 元；住所：广州市天河区林和中路 8 号海航大厦 35 楼 05 单元。

本公司属房地产行业，经营范围：项目投资、矿产资源投资，房地产开发经营，室内外装饰装修工程，花木园林工程设计，旅游项目、高新科技产业、工农业项目和交通项目的开发。

本公司的母公司为广州市天誉房地产开发有限公司，实际控制人为余斌。

### 二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

#### (一) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的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》(2010 年修订)的披露规定编制财务报表。

#### (二) 遵循企业会计准则的声明

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

### (三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### (四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1、 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

#### 2、 非同一控制下的企业合并

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

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

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

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税

资产确认条件的，不予以确认。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，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，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，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，应当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，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

#### (六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。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。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失

控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### (七) 现金及现金等价物的确定标准

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

#### (八) 外币业务和外币报表折算

##### 1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

##### 2、 外币财务报表的折算

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；所有者权益项目除“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，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

## (九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接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或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### 2、 金融工具的确认依据和计量方法

#### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，年末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

#### (2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### (3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### (4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

#### (5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

### 4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

单项金额重大的应收款项是指单项应收款项账面余额 500 万元以上且占年末应收款项余额 10%以上（含 10%）部分。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
	应收款项的账龄越长，发生坏账损失的可能性越大。
组合 1	账龄分析法

按账龄组合计提坏账准备标准：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	6	6

1—2 年	7	7
2—3 年	8	8
3 年以上	10	10

### 3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由

账龄在三年以上。

坏账准备的计提方法

单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。经单独测试未发生减值的，按照账龄分析法计提坏账准备。

## (十一)存货

### 1、存货的分类

存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、工程施工、库存商品、原材料、低值易耗品等。

### 2、发出存货的计价方法

开发产品的发出成本按个别认定法计价；原材料、库存商品的发出成本按加权平均法计价。

### 3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

#### 4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

#### 5、 存货的核算方法

##### (1) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

##### (2) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其发生的支出计入土地开发成本；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。

##### (3) 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。

(4) 开发成本在支出实际发生时，按开发项目归集。开发项目竣工验收后，将该项目全部开发成本（含应分摊支出）转入开发产品。

#### 6、 质量保证金的核算方法

公司收取的质量保证金，计入其他应付款，待质量保证期过后与施工单位结算。

### (十二)长期股权投资

#### 1、 投资成本的确定

##### (1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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合并对价之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为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。购买方为企业合并而发生的审计、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；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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

## （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2、后续计量及损益确认

### （1）后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

### （2）损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资

产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

### 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

### 4、减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

### (十三)投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

#### (十四) 固定资产

##### 1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

##### 2、 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能

够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20—40	10	2.25—4.5
机器设备	8	10	11.25
电子设备	8	10	11.25
运输设备	5—8	10	18—11.25
家私类	5	10	18
陈列装饰品	8		12.5

##### 3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减

去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

## **(十五)在建工程**

### **1、在建工程的类别**

在建工程以立项项目分类核算。

### **2、在建工程结转为固定资产的标准和时点**

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

### **3、在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法**

公司在每年末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## **(十六) 借款费用**

### **1、借款费用资本化的确认原则**

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇

兑差额等。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

## 2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

## 3、 暂停资本化期间

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

## 4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金

额，调整每期利息金额。

### (十七)长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

#### 1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

#### 2、摊销年限

会所装修费用按 5 年摊销，土地使用权租赁费按合同期限 30 年摊销。

### (十八)预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

#### 1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

#### 2、预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

### (十九)收入

#### 1、开发产品销售收入确认时间的具体判断标准

销售合同已经签订，合同约定的开发产品移交条件已经达到，本公司已将开发产品所有

权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对开发产品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入和销售成本能够可靠地计量时，确认为营业收入的实现。

## 2、出租开发产品收入确认时间的具体判断标准

按合同、协议约定的承租方付租日期和金额确认为营业收入的实现。

## 3、物业管理收入确认时间的具体判断标准

公司已提供物业管理服务，与物业管理相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

## 4、销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

## 5、确认让渡资产使用权收入的依据

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

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## (二十) 政府补助

### 1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### 2、会计处理

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

## (二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产,以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异,除特殊情况外,确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:商誉的初始确认;除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的其他交易或事项。

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,当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

## (二十二) 经营租赁

### 1、经营租赁会计处理

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

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

(2) 公司出租资产所收取的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,

计入当期费用;如金额较大的,则予以资本化,在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

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

## (二十三) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响,以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的,构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业,不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于:

- (1) 本公司的母公司;
- (2) 本公司的子公司;

- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

#### (二十四) 主要会计政策、会计估计的变更

本报告期公司主要会计政策、会计估计未发生变更。

#### (二十五) 前期会计差错更正

##### 1、 追溯重述法

2011 年度，广州市税务部门分别对本公司的子公司广州市花都绿景房地产开发有限公司的金碧御水山庄项目和恒大地产广州有限公司的东山华庭项目土地增值税进行清算和预清算，本公司补提了以前年度少计的土地增值税 59,621,734.29 元，其中根据金碧御水山庄项目清算结果补提了以前年度少计的土地增值税 52,004,557.06 元，根据东山华庭项目土地增值税预清算结果补提了以前年度少计的土地增值税 7,617,177.23 元；东山华庭项目因应付账款-不可预见费用 18,665,858.44 元无需支付相应调减年末存货 8,673,525.72 元及调减以前年度营业成本 9,992,332.72 元。

上述事项的累积影响数为 -44,476,448.97 元，其中土地增值税累积影响数为 -54,268,935.03 元，不可预见费用累积影响数为 9,792,486.06 元，本公司已采用追溯重述法追溯调整了前期财务报表。其中：调减了 2010 年初未分配利润 42,158,619.11 元，调减了 2010 年度归属母公司净利润 2,317,829.86 元，前期财务报表调整情况如下：

影响项目	2010 年度		2009 年度	
	调整后	调整前	调整后	调整前
未分配利润	-35,034,663.46	9,441,785.51	16,715,578.26	58,874,197.37
归属于母公司股东权益	179,465,579.90	223,942,028.87	231,215,821.62	273,374,440.73
归属于母公司股东的净利润	-51,750,241.72	-49,432,411.86	23,215,062.09	32,514,070.56

## 2、 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

## 三、 税项

税 种	计税依据	税率 (%)
营业税	按应税营业收入计交	5
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税计交	7
教育费附加	按实际缴纳的营业税计交	3
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税计交	2
企业所得税	按应纳税所得额计交	25
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计交	

## 四、 企业合并及合并财务报表

### (一) 子公司情况

#### 1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
海南欣融贸易有限公司	控股子公司	海南海口市	贸易	100	装饰材料、金属材料及产品等的销售
广州市花都绿景房地产开有限公司	控股子公司	广东广州市	房地产	8,000	房地产开发、经营
广州市恒远物业管理有限公司	全资子公司	广东广州市	服务	60	物业管理
恒大地产广州有限公司	全资子公司	广东广州市	房地产	5,000	房地产开发、经营
广西桂林永福绿景工业园投资有限公司	全资子公司	广西永福县	投资	1,000	能源、基础设施、房地产开发等项目的投资
广西桂林永福美景地产开发有限公司	全资子公司	广西永福县	房地产	1,000	房地产开发、经营
广东绿景矿业资源投资有限公司	全资子公司	广东广州市	矿业投资	1,000	矿业资源投资

(续上表)

子公司全称	年末实际 出资额 (元)	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比 例 (%)	是否合并 报表
海南欣融贸易有限公司	950,000.00		95	95	合并
广州市花都绿景房地产开有限公司	71,483,064.48		90	90	合并

广州市恒远物业管理有限公司	600,000.00		直接 30 间 接 70	直接 30 间 接 70	合并
恒大地产广州有限公司	50,000,000.00		直接 80 间 接 20	直接 80 间 接 20	合并
广西桂林永福绿景工业园投资有限公司			100	100	合并
广西桂林永福美景地产开发有限公司			100	100	合并
广东绿景矿业资源投资有限公司	10,000,000.00		100	100	合并

注：广西桂林永福绿景工业园投资有限公司和广西桂林永福美景地产开发有限公司本年度已注销。

#### 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
广西天誉房地产开发有限公司	全资子公司	广西南宁市	房地产	3,000	房地产开发

(续上表)

子公司全称	年末实际出资额(元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
广西天誉房地产开发有限公司	30,484,633.95		100	100	合并

#### 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
佛山市瑞丰投资有限公司	控股子公司	广东佛山市	房地产	13,000	房地产开发、经营

(续上表)

子公司全称	年末实际出资额(元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
佛山市瑞丰投资有限公司	80,744,936.27		66.25	66.25	合并

#### 少数股东权益和少数股东损益

子公司名称	少数股东权益(元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额

海南欣融贸易有限公司	1,952.98	48,047.02
广州市花都绿景房地产开有限公司	9,116,414.42	
佛山市瑞丰投资有限公司	53,988,534.19	
合 计	63,106,901.59	48,047.02

## (二)合并范围发生变更的说明

### 1、 与上年相比本年新增合并单位一家， 原因为：

2011 年 9 月 19 日，经广州市工商行政管理局核准，公司设立子公司广东绿景矿业资源投资有限公司。

### 2、 本年减少合并单位两家， 原因为：

2011 年 8 月 10 日，经公司第八届董事会第二十四次会议审议通过，决定注销子公司广西桂林永福绿景工业园投资有限公司及广西桂林永福美景地产开发有限公司。经永福县工商行政管理局核准，上述子公司已于 2011 年 10 月 12 日办妥注销手续。

## (三)本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体

### 1、 本年新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	年末净资产（元）	本年净利润（元）
广东绿景矿业资源投资有限公司	9,990,516.25	-9,483.75

### 2、 本年不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	处置日净资产（元）	期初至处置日净利润(元)
广西桂林永福绿景工业园投资有限公司	14,111,847.38	1,220,185.94
广西桂林永福美景地产开发有限公司	7,233,605.84	330,522.95

## 五、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### (一)货币资金

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
现金	140,352.91		140,352.91	151,097.68		151,097.68
小计	140,352.91		140,352.91	151,097.68		151,097.68
银行存款	145,567,416.74		145,567,416.74	186,075,050.17		186,075,050.17
小计	145,567,416.74		145,567,416.74	186,075,050.17		186,075,050.17
合计	145,707,769.65		145,707,769.65	186,226,147.85		186,226,147.85

年末无因抵押、冻结等限制变现或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

## (二) 应收账款

### 1、 应收账款账龄分析

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	842,349.05	99.30	50,540.94	6.00	774,448.54	99.24	46,466.91	6.00
1-2 年 (含 2 年)								
2-3 年 (含 3 年)								
3 年以上	5,930.00	0.70	5,930.00	100.00	5,930.00	0.76	5,930.00	100.00
合计	848,279.05	100	56,470.94		780,378.54	100	52,396.91	

### 2、 应收账款按种类披露

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								

按账龄分析法 计提坏账准备的 应收账款	842,349.05	99.3	50,540.94	6.00	774,448.54	99.24	46,466.91	6.00
单项金额虽不 重大但单项计 提坏账准备的 应收账款	5,930.00	0.70	5,930.00	100.00	5,930.00	0.76	5,930.00	100.00
合计	848,279.05	100	56,470.94		780,378.54	100	52,396.91	

应收账款种类的说明：

年末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	842,349.05	100	50,540.94	774,448.54	100	46,466.91
1—2年						
2—3年						
3年以上						
合计	842,349.05	100	50,540.94	774,448.54	100	46,466.91

年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
广东省电信公司售楼款	5,930.00	5,930.00	100	账龄长,难以收回
合计	5,930.00	5,930.00	100	

3、年末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4、 应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
A	非关联方	766,626.05	1年以内	90.37
B	非关联方	46,080.00	1年以内	5.44

C	非关联方	29,643.00	1 年以内	3.49
D	非关联方	5,930.00	3 年以上	0.70
合计		848,279.05		100.00

### 5、 应收关联方账款情况

年末应收账款中无应收关联方款项。

### (三)其他应收款

#### 1、 其他应收款账龄分析

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						
1 年以内 (含 1 年)	1,594,169.50	2.63	79,257.47	4.97	1,714,026.85	2.67	103,172.20	6.02
1-2 年 (含 2 年)	727,074.38	1.20	50,895.21	7.00	2,749,792.57	4.28	192,485.48	7.00
2-3 年 (含 3 年)	1,159,193.00	1.91	92,735.44	8.00	112,590.00	0.18	9,007.19	8.00
3 年以上	57,112,821.84	94.26	57,061,647.93	99.91	59,597,241.84	92.87	59,543,991.62	99.91
合计	60,593,258.72	100.00	57,284,536.05		64,173,651.26	100.00	59,848,656.49	

#### 2、 其他应收款按种类披露

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	46,364,036.33	76.52	46,364,036.33	100.00	48,851,306.33	76.12	48,851,306.33	100.00
按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	3,537,296.79	5.84	228,574.12	6.46	4,630,419.33	7.22	305,424.56	6.60
单项金额虽不重大	10,691,925.60	17.64	10,691,925.60	100.00	10,691,925.60	16.66	10,691,925.60	100.00

但单项计提坏账准备的其他应收款							
合计	60,593,258.72	100	57,284,536.05		64,173,651.26	100.00	59,848,656.49

其他应收款种类的说明：

年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
海南海证实业公司	35,976,069.71	35,976,069.71	100	账龄长,难以收回
海南南林农场	10,387,966.62	10,387,966.62	100	账龄长,难以收回
合计	46,364,036.33	46,364,036.33		

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	1,594,169.50	45.07	79,257.47	1,714,026.85	37.02	103,172.20
1—2 年	727,074.38	20.55	50,895.21	2,749,792.57	59.39	192,485.48
2—3 年	1,159,193.00	32.77	92,735.44	112,590.00	2.43	9,007.19
3 年以上	56,859.91	1.61	5,686.00	54,009.91	1.16	759.69
合计	3,537,296.79	100.00	228,574.12	4,630,419.33	100.00	305,424.56

年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
广州超丰贸易有限公司	4,237,113.29	4,237,113.29	100	账龄长,难以收回
万宁县财政局	1,426,000.00	1,426,000.00	100	账龄长,难以收回
中国迅达电梯有限公司	350,000.00	350,000.00	100	账龄长,难以收回
肖家明	260,000.00	260,000.00	100	账龄长,难以收回
孔祥清	250,000.00	250,000.00	100	账龄长,难以收回
长春市财政局(于慧明)	50,000.00	50,000.00	100	账龄长,难以收回
其他	4,118,812.31	4,118,812.31	100	账龄长,难以收回
合计	10,691,925.60	10,691,925.60		

### 3、 本年转回或收回其他应收款情况

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备	转回或收回	转回或收回前累计

		的依据	金额	已计提坏账准备金额
海南海证实业公司	收到海南省高院关于鄂海大厦拍卖款	账龄长难以收回	2,487,270.00	38,463,339.71
合计			2,487,270.00	38,463,339.71

#### 4、 本报告期实际核销的其他应收款情况

本报告期无核销的其他应收款。

#### 5、 年末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

#### 6、 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
海南海证实业公司	非关联方	35,976,069.71	3 年以上	59.37	应收保证金本息
海南南林农场	非关联方	10,387,966.62	3 年以上	17.14	预付土地款转其他应收款
广州超丰贸易有限公司	非关联方	4,237,113.29	3 年以上	6.99	转让华润股权
万宁县财政局	非关联方	1,426,000.00	3 年以上	2.35	预付土地款转其他应收款
南宁市建筑安装工程劳动保险费管理办公室	非关联方	856,036.00	1-2 年	1.41	劳动保险费
合计		52,883,185.62		87.26	

#### 7、 应收关联方账款情况

年末无应收关联方账款。

#### (四)预付款项

##### 1、 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	13,901,342.98	97.54	11,755,072.13	100
1 至 2 年	351,012.13	2.46		
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	14,252,355.11	100	11,755,072.13	100

**2、 预付款项金额前五名单位情况**

单位名称	与本公司关系	账面余额	时间	未结算原因
肇庆宏通置业有限公司	非关联方	7,000,000.00	1 年以内	购买商铺首期款
广东电白二建工程有限公司	非关联方	6,575,666.41	1 年以内	未收到发票
广东电网公司佛山顺德供电局	非关联方	578,415.26		未收到发票
其中：1 年以内		332,765.79	1 年以内	
1-2 年		245,649.47	1-2 年	
佛山市顺德区江口自来水有限公司	非关联方	92,397.00		未收到发票
其中：1 年以内		27,741.00	1 年以内	
1-2 年		64,656.00	1-2 年	
广东省建筑科学研究院		63,302.23	1-2 年	未收到发票
合计		14,309,780.90		

预付款项主要单位的说明：

2011 年 12 月 30 日，本公司与肇庆宏通置业有限公司签订了《置地广场认购协议书》并支付首期款 7,000,000.00 元，2012 年 3 月 14 日经双方协商终止执行《置地广场认购协议书》，2012 年 3 月 14 日本公司已收回 700 万元首期款。

**3、 年末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。****(五) 应收利息**

年末应收利息余额 1,554,016.44 元，系长期应收款应计利息，见附注五（七）。

**(六) 存货****1、 存货分类**

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本				405,384,378.29		405,384,378.29
开发产品	191,027,919.20		191,027,919.20	159,568,683.78		159,568,683.78
原材料	266,940.51		266,940.51	278,622.50		278,622.50
合计	191,294,859.71		191,294,859.71	565,231,684.57		565,231,684.57

**(1) 开发成本**

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年末余额	年初余额
誉晖花园	2008.6	2011.07	35,000		325,033,663.48
天誉江南花园项目	2008.4	2011.05	12,000		80,350,714.81

合计					405,384,378.29
----	--	--	--	--	----------------

## (2) 开发产品:

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加金额	本年减少金额	年末余额
金碧御水山庄首一期别墅	2002.12	1,077,936.08			1,077,936.08
金碧御水山庄 H 区别墅	2004.5	1,138,881.45			1,138,881.45
金碧御水山庄 G 区洋房	2006.4	296,494.62			296,494.62
金碧御水山庄 E 区二期洋房	2009.6	17,334,089.29		2,258,945.79	15,075,143.50
绿景东山华庭	2008.6	24,546,232.31		19,981,328.00	4,564,904.31
金碧御水山庄大拇指别墅	2010.10	115,175,050.03			115,175,050.03
誉晖花园	2011.7		378,749,971.76	332,898,829.16	45,851,142.60
天誉江南花园项目	2011.9		109,325,706.26	101,477,339.65	7,848,366.61
合计		159,568,683.78	488,075,678.02	456,616,442.60	191,027,919.20

## 2、 存货跌价准备

年末存货不存在应计提存货跌价准备的情形。

## 3、 计入年末存货余额的借款费用资本化金额

存货项目名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额	本年确认资本化金额的资本化率
			本年转入存货额	其他减少		
誉晖花园	3,463,868.88			3,044,536.01	419,332.87	
天誉江南花园	1,032,570.00			958,442.37	74,127.63	
金碧御水山庄	2,132,331.58			61,626.02	2,070,705.56	
东山华庭	892,302.21			727,358.70	164,943.51	
合计	7,521,072.67			4,791,963.10	2,729,109.57	

## (七)长期应收款

项目	年末余额	年初余额
融资租赁		

其中：未实现融资收益		
分期收款销售商品		
分期收款提供劳务		
其他	60,000,000.00	
合计	60,000,000.00	

注：2011年7月21日，本公司子公司佛山市瑞丰投资有限公司（乙方）与佛山市顺德区杏坛镇土地储备发展中心（甲方）签署《杏坛镇土地储备项目合作开发协议书》，约定合作开发土地储备项目。项目地块位于杏坛镇二环路以西、马齐路段（含规划要求退缩建设的用地和市政道理用地），地块出让用途为商住，地块实际出让面积（估算约50,000平方米）、界线、建筑密度、容积率等均以出让时规划批复为准。甲方有权自主使用项目开发资金，并按照法定程序对项目地块进行市政基础设施建设，应根据土地年度出让计划在2013年年底前分期分批将项目地块以招拍挂的形式公开出让，出让的价格和条件由甲方确定。乙方支付项目开发资金人民币6,000万元，项目开发资金按约定计息，年利率为6.06%。

支付顺序及分成比例：项目用地在2013年12月31日前出让部分，甲方应将取得的项目土地出让返还款（即项目土地出让成交价款扣除有关部门按政策法规提留收取款项后的余额，以下简称出让返还款）首先全部用于返还乙方项目开发资金本息。

项目出让返还款在返还乙方项目开发资金全部本息后有余额（以下简称投资收益款）的，由甲乙双方按甲方70%、乙方30%的比例分享。项目用地未在2013年12月31日前全部出让的，甲方应在2014年5月1日前一次性向乙方还清全部项目开发资金本息，并就2013年12月31日前完成出让的项目用地向乙方支付投资收益，无需支付2013年12月31日后完成出让的项目用地向乙方支付投资收益。

## （八）长期股权投资

### 1、 长期股权投资分类如下：

项目	年末余额	年初余额
合营企业		
联营企业		
其他股权投资	2,907,899.27	2,907,899.27
小计	2,907,899.27	2,907,899.27
减：减值准备	2,907,899.27	2,907,899.27
合计		

2、 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	年末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
海南机场股份有限公司	成本法	377,806.00	377,806.00			377,806.00	0.26		失去联系	377,806.00		
中国海南改革发展研究院	成本法	1,530,093.27	1,530,093.27			1,530,093.27	3.00		失去联系	1,530,093.27		
山大生命科学风险创业基金	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00			失去联系	1,000,000.00		
合计		2,907,899.27	2,907,899.27			2,907,899.27				2,907,899.27		

## (九)固定资产

## 1、 固定资产情况

项目	年初余额	本年增加		本年减少	年末余额
一、账面原值合计:	45,808,953.91	1,991,199.62		1,152,527.80	46,647,625.73
其中: 房屋及建筑物	29,595,185.96				29,595,185.96
机器设备	818,777.39			102,634.76	716,142.63
电子设备	822,966.10	34,255.62			857,221.72
运输设备	9,602,263.77	1,908,914.00		771,202.46	10,739,975.31
办公设备	1,461,000.69	48,030.00		196,850.14	1,312,180.55
家私类	328,760.00			81,840.44	246,919.56
陈列装饰品	3,180,000.00				3,180,000.00
		本年新增	本年计提		
二、累计折旧合计:	9,453,207.34		4,540,578.44	901,331.25	13,092,454.53
其中: 房屋及建筑物	4,148,475.84		666,600.48		4,815,076.32
机器设备	558,675.12		84,452.99	41,567.04	601,561.07
电子设备	679,407.04		36,837.07	15,038.64	701,205.47
运输设备	1,844,148.60		1,465,902.74	633,631.16	2,676,420.18
办公设备	1,002,896.56		133,320.47	160,573.72	975,643.31
家私类	146,354.18		46,714.69	50,520.69	142,548.18
陈列装饰品	1,073,250.00		2,106,750.00		3,180,000.00
三、固定资产账面净值合计	36,355,746.57				33,555,171.20
其中: 房屋及建筑物	25,446,710.12				24,780,109.64
机器设备	260,102.27				114,581.56
电子设备	143,559.06				156,016.25
运输设备	7,758,115.17				8,063,555.13
办公设备	458,104.13				336,537.24
家私类	182,405.82				104,371.38
陈列装饰品	2,106,750.00				
四、减值准备合计					
其中: 房屋及建筑物					
机器设备					

电子设备				
运输设备				
办公设备				
家私类				
陈列装饰品				
五、固定资产账面价值合计	36,355,746.57			33,555,171.20
其中：房屋及建筑物	25,446,710.12			24,780,109.64
机器设备	260,102.27			114,581.56
电子设备	143,559.06			156,016.25
运输设备	7,758,115.17			8,063,555.13
办公设备	458,104.13			336,537.24
家私类	182,405.82			104,371.38
陈列装饰品	2,106,750.00			

本年折旧额 4,540,578.44 元。

年末无用于抵押或担保的固定资产。

- 2、 年末无通过融资租赁租入的固定资产。
- 3、 年末无通过经营租赁租出的固定资产。
- 4、 年末无持有待售的固定资产。
- 5、 年末无未办妥产权证书的固定资产。

#### (十) 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	年末余额	其他减少的原因
办公室装修	1,022,092.31		511,507.03		510,585.28	
土地租赁费		1,000,000.00	33,333.36		966,666.64	
其他	12,446.04		12,446.04			
合计	1,034,538.35	1,000,000.00	557,286.43		1,477,251.92	

长期待摊费用的说明：

本公司控股子公司广州市恒远物业管理有限公司于 2011 年 1 月 28 日向新扬村支付土地租赁费 100 万元，租赁土地使用权面积 40 亩，租赁期 30 年。

**(十一) 递延所得税资产和递延所得税负债****递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示**

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	年末余额	年初余额
<b>递延所得税资产：</b>		
应收款项坏账准备		8,382.50
预提土地增值税		2,203,277.50
预收售房款		9,955,289.43
合计		12,166,949.43

**(十二) 资产减值准备**

项目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			转回	转销	
坏账准备	59,901,053.40		2,560,046.41		57,341,006.99
长期股权投资减值准备	2,907,899.27				2,907,899.27
合计	62,808,952.67		2,560,046.41		60,248,906.26

资产减值明细情况的说明：

坏账准备本年转回 2,560,046.41 元，其中，收到海南省高级人民法院鄂海大厦拍卖款 2,487,270.00 元（原债务人为海南海证实业公司，以前年度已全额计提坏账准备）。

**(十三) 应付账款****1、 应付账款明细如下：**

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	29,147,802.47	23,985,978.57
1-2 年	516,710.64	12,648,577.22
2-3 年	5,412,099.36	10,157,671.10
3 年以上	15,286,883.67	15,280,381.76
合计	50,363,496.14	62,072,608.65

2、 年末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 年末数中无欠关联方款项。

4、 账龄超过一年的大额应付账款：

单位名称	年末余额	未结转原因	备注
海军海口房地产管理	5,866,522.32	债权人未催收	
广东电白二建工程有限公司	4,634,926.35	债权人未催收	
海南银地物业发展有限公司	2,169,719.57	债权人未催收	
海南新安房地产有限公司	1,311,500.00	债权人未催收	
海南省纺织企业公司	841,374.72	债权人未催收	
合计	14,824,042.96		

#### (十四) 预收款项

##### 1、 预收款项情况:

项目	年末余额	年初余额
预售房款	144,551.50	418,446,557.00
合计	144,551.50	418,446,557.00

2、年末数中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、年末数中无预收关联方款项。

4、 年末数中无账龄超过一年的大额预收款项情况。

#### (十五) 应付职工薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		14,071,229.55	12,647,659.97	1,423,569.58
(2) 职工福利费		471,667.67	471,667.67	
(3) 社会保险费	672.50	1,304,105.51	1,304,105.51	672.50
(4) 住房公积金		533,230.00	493,854.00	39,376.00
(5) 因解除与职工的劳动关系给予的补偿		1,052,920.07	1,052,920.07	
(6) 工会经费和职工教育经费	682,902.16	192.00	288.00	682,806.16
合计	683,574.66	17,433,344.80	15,970,495.22	2,146,424.24

年末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

本年发生工会经费和职工教育经费金额 192.00 元。

本年发生因解除与职工的劳动关系给予的补偿 1,052,920.07 元。

年末应付职工薪酬预计发放时间为下一会计年度。

#### (十六) 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
增值税	2,640.78	
营业税	112,397.83	-18,532,639.64
企业所得税	3,867,569.16	2,166,200.68
个人所得税	26,059.89	45,131.27
城市维护建设税	9,984.24	-1,297,284.78
土地增值税	99,581,362.85	103,380,946.71
教育费附加	4,914.54	-620,037.34
土地使用税	194,812.98	306,860.64
印花税	0.01	27,014.61
防洪费	2,215.84	54,057.03
价格调节基金	3,294.11	
合计	103,805,252.23	85,530,249.18

## (十七) 其他应付款

## 1、 其他应付款情况：

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	6,509,243.50	9,559,374.22
1-2 年	7,182,200.52	349,905.24
2-3 年	97,924.36	1,161,432.44
3 年以上	9,496,415.72	8,347,026.28
合计	23,285,784.10	19,417,738.18

2、 年末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 年末数中无欠关联方款项。

4、 年末数中无账龄超过一年的大额其他应付款情况。

## 5、 金额较大的其他应付款

单位名称	年末余额	性质或内容	备注
------	------	-------	----

万宁三锚企业公司	2,521,247.00	往来款	
合计	2,521,247.00		

**(十八) 预计负债**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
未决诉讼		3,790,000.00		3,790,000.00
合计		3,790,000.00		3,790,000.00

预计负债说明见附注七（一）。

**(十九) 一年内到期的非流动负债****一年内到期的非流动负债明细**

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的应付债券	263,250.00	
合计	263,250.00	

一年内到期的应付债券说明：

1991年3月，公司发行三年期企业债券3,000万元，因债券持有人未及时至证券托管机构银河证券股份有限公司海口营业部兑付，年末尚余未兑付应付债券金额（含利息）263,250.00元。

## (二十) 股本

项目	年初余额	本年变动增 (+) 减 (-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份	1,490,475						1,490,475
(1). 国家持股							
(2). 国有法人持股							
(3). 其他内资持股	1,490,475						1,490,475
其中:							
境内法人持股	1,490,000						1,490,000
境内自然人持股	475						475
(4). 外资持股							
其中:							
境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计	1,490,475						1,490,475
2. 无限售条件流通股份	183,329,132						183,329,132
(1). 人民币普通股	183,329,132						183,329,132
(2). 境内上市的外资股							
(3). 境外上市的外资股							
(4). 其他							
无限售条件流通股份合计	183,329,132						183,329,132
合计	184,819,607						184,819,607

本公司控股股东广州市天誉房地产开发有限公司已将其持有的本公司股份质押，并已于 2010 年 9 月 29 日在中国证券登记结算有限责任公司办理了股权质押登记手续，广州市天誉房地产开发有限公司共持有本公司股份 41,864,466 股，占公司股份总数的 22.65%，其中已质押的股份数量合计为 41,864,466 股，占其所持有的本公司股份的 100%。

## (二十一) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他资本公积				
(1) 被投资单位除净损益外所有者 权益其他变动	5,373,309.11			5,373,309.11
(2) 原制度资本公积转入	17,422,252.39			17,422,252.39
合计	22,795,561.50			22,795,561.50

## (二十二) 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	6,885,074.86			6,885,074.86
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	6,885,074.86			6,885,074.86

## (二十三) 未分配利润

项目	金 额	提取或分配比例
年初未分配利润	-35,034,663.46	
加： 本年归属于母公司所有者的净利润	25,562,198.42	
减： 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	-9,472,465.04	

**(二十四) 营业收入和营业成本****1、 营业收入、营业成本**

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入	625,030,841.38	71,038,100.03
其他业务收入	126,250.00	160,000.00
营业成本	457,658,773.02	43,560,318.48

**2、 主营业务（分行业）**

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房地产业（房产销售）	610,095,877.00	456,616,442.60	58,098,403.00	42,839,971.54
(2) 房地产业（物业管理）	14,934,964.38	1,042,330.42	12,939,697.03	720,225.52
合计	625,030,841.38	457,658,773.02	71,038,100.03	43,560,197.06

**3、 主营业务（分产品）**

项目	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 誉晖花园	418,089,478.00	332,898,829.16		
(2) 天誉江南花园	150,911,473.00	101,477,339.65		
(3) 东山华庭	37,835,113.00	19,981,328.00		
(4) 金碧御水山庄	3,259,813.00	2,258,945.79	58,098,403.00	42,839,971.54
(5) 物业管理及其他	14,934,964.38	1,042,330.42	12,939,697.03	720,225.52
合计	625,030,841.38	457,658,773.02	71,038,100.03	43,560,197.06

**4、 主营业务（分地区）**

地区	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南地区	625,030,841.38	457,658,773.02	71,038,100.03	43,560,197.06
合计	625,030,841.38	457,658,773.02	71,038,100.03	43,560,197.06

**5、 公司前五名客户的营业收入情况**

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
A	39,966,351.00	6.39
B	2,728,254.00	0.44
C	2,571,044.00	0.41
D	2,315,125.00	0.37
E	1,835,946.00	0.29
合计	49,416,720.00	7.90

**(二十五) 营业税金及附加**

项目	本年金额	上年金额	计缴标准 (%)
营业税	31,268,851.56	3,593,615.62	5
城市维护建设税	2,188,819.64	251,553.11	7
教育费附加	1,209,330.12	107,808.49	5
土地增值税	16,546,000.45	2,575,366.52	
合计	51,213,001.77	6,528,343.74	

**(二十六) 销售费用**

项目	本年金额	上年金额
房屋销售代理费	3,168,267.45	3,576,480.17
屋村巴士费用	2,763,665.11	2,688,971.64
员工工资	2,118,456.07	1,863,339.46
物业管理费	1,891,078.43	1,607,474.77
广告费	311,900.00	5,686,871.64
办公费	56,195.30	1,677,501.18
其他	1,968,071.71	1,365,531.57
合计	12,277,634.07	18,466,170.43

**(二十七) 管理费用**

项目	本年金额	上年金额
工资	11,258,979.30	10,813,527.89

律师费	10,570,000.00	5,000,000.00
折旧	4,528,755.06	2,765,662.01
业务招待费	2,768,747.92	1,321,869.61
租赁费	1,804,899.21	3,314,362.33
信息公告费	1,631,900.00	313,400.00
办公费	1,322,144.15	953,426.85
交通工具使用费	1,233,749.23	1,591,119.66
社会保险费	1,199,812.59	1,312,585.47
差旅费	1,164,587.75	512,108.61
福利费	1,130,543.49	1,266,883.81
保洁费	846,910.00	864,280.00
因解除与职工的劳动关系给予的补偿	838,765.10	192,841.28
设施设备维护保养费	791,963.60	672,588.66
审计评估费	792,077.00	1,866,372.00
绿化费	671,420.00	678,380.00
管理空调水电费	646,730.08	1,027,322.10
税金	646,351.23	495,816.35
住房公积金	504,733.00	614,215.00
长期待摊费用摊销	233,005.94	2,732,159.30
防洪费	217,756.91	421,908.48
邮电通讯费	208,219.44	202,125.79
印花税	145,357.40	209,987.90
会务费	123,745.00	532,708.54
前期开发费		1,850,070.00
其他	533,369.07	3,297,677.53
合计	45,814,522.47	44,823,399.17

## (二十八) 财务费用

类别	本年金额	上年金额
利息支出		
减：利息收入	2,385,028.52	413,606.45
汇兑损益		
其他	88,935.72	443,431.01

合计	-2,296,092.80	29,824.56
----	---------------	-----------

**(二十九) 资产减值损失**

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	-2,560,046.41	1,119,832.16
存货跌价损失		
可供出售金融资产减值损失		
持有至到期投资减值损失		
长期股权投资减值损失		
投资性房地产减值损失		
固定资产减值损失		
工程物资减值损失		
在建工程减值损失		
生产性生物资产减值损失		
油气资产减值损失		
无形资产减值损失		
商誉减值损失		
其他		
合计	-2,560,046.41	1,119,832.16

**(三十) 投资收益****1、投资收益明细情况**

项目	本年金额	上年金额
其他	1,465,126.70	
合计	1,465,126.70	

**2、投资收益的说明：**

本公司控股子公司佛山市瑞丰投资有限公司向佛山市顺德区杏坛镇土地储备发展中心投资 6,000 万元合作开发土地储备项目，根据《杏坛镇土地储备项目合作开发协议书》的约定，佛山市顺德区杏坛镇土地储备发展中心本年度应向本公司支付投资回报 1,554,016.44 元，扣除相关税费后，本年净收益 1,465,126.70 元。

**(三十一) 营业外收入****1、 营业外收入分项目情况**

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	38,464.96	5,220.00	38,464.96
其中：处置固定资产利得	38,464.96	5,220.00	38,464.96
处置无形资产利得			
政府奖励	100,000.00		100,000.00
售楼违约收入	180,000.00	114,973.32	180,000.00
其他	44,229.55	472,210.74	44,229.55
合计	362,694.51	592,404.06	362,694.51

2011 年 1 月，本公司收到花都区人民政府奖励金 10 万元。

### (三十二) 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	96,644.92	442,701.22	96,644.92
其中：固定资产处置损失	96,644.92	442,701.22	96,644.92
无形资产处置损失			
预计负债	3,790,000.00		3,790,000.00
对外捐赠		100,000.00	
其中：公益性捐赠支出		100,000.00	
其他	406,944.13	917,078.70	406,944.13
合计	4,293,589.05	1,459,779.92	4,293,589.05

预计负债见附注七(一)。

### (三十三) 所得税费用

项目	本年金额	上年金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	11,671,733.02	7,115,438.91
递延所得税调整	12,166,949.43	271,753.39
合计	23,838,682.45	7,387,192.30

所得税费用（收益）与会计利润关系的说明

项目	本年金额	上年金额
利润总额	60,583,531.42	-44,197,164.37

项目	本年金额	上年金额
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	11,827,739.63	7,115,438.91
子公司适用不同税率的影响		
对以前期间所得税的调整影响	-156,006.61	
归属于合营企业和联营企业的损益		
不征税、减免税收入		
不得扣除的成本、费用和损失	540,194.21	
税率变动对期初递延所得税余额的影响		
利用以前年度可抵扣亏损		1,691,563.68
未确认的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	12,166,949.43	271,753.39
所得税费用	23,838,682.45	7,387,192.30

### (三十四) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

#### 1、 基本每股收益

基本每股收益=P0÷S

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期年末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期年末的累计月数。

#### 2、 稀释每股收益

稀释每股收益=P1/(S0+S1+Si×Mi÷M0-Sj×Mj÷M0-Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

##### (1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数

计算:

项目	本年金额	上年金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	25,562,198.42	-51,750,241.72
本公司发行在外普通股的加权平均数	184,819,607.00	184,819,607.00
基本每股收益 (元/股)	0.14	-0.28

注: 因土地增值税追溯调整上年基本每股收益由-0.27 元/股调整为-0.28 元/股。

普通股的加权平均数计算过程如下:

项目	本年金额	上年金额
年初已发行普通股股数	184,819,607.00	184,819,607.00
加: 本年发行的普通股加权数		
减: 本年回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股加权数	184,819,607.00	184,819,607.00

## (2) 稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算:

项目	本年金额	上年金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润 (稀释)	25,562,198.42	-51,750,241.72
本公司发行在外普通股的加权平均数 (稀释)	184,819,607.00	184,819,607.00
稀释每股收益 (元/股)	0.14	-0.28

注: 因土地增值税追溯调整上年稀释每股收益由-0.27 元/股调整为-0.28 元/股。

普通股的加权平均数 (稀释) 计算过程如下:

项目	本年金额	上年金额
计算基本每股收益时年末发行在外的普通股加权平均数	184,819,607.00	184,819,607.00
[可转换债券的影响]		
[股份期权的影响]		
年末普通股的加权平均数 (稀释)	184,819,607.00	184,819,607.00

## (三十五) 其他综合收益

项目	本年金额	上年金额
1.可供出售金融资产产生的利得 (损失) 金额		

项目	本年金额	上年金额
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计		
4.外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计		

### (三十六)现金流量表项目注释

#### 1、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额
收到银行利息	2,386,077.80
收到广州富力地产有限公司款项	35,000,000.00
收到退回投标保证金	30,000,000.00
收到往来款	16,330,659.51
收到其他	493,402.93
合 计	84,210,140.24

#### 2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额
-----	------

支付银行手续费	69,865.92
支付广州市天誉房地产开发有限公司	35,000,000.00
支付投标保证金	30,000,000.00
支付往来款	5,642,721.28
支付律师费	10,570,000.00
支付房屋销售代理费	3,168,267.45
支付业务招待费	2,768,747.92
支付屋村巴士费用	2,763,665.11
支付租赁费	1,804,899.21
支付信息公告费	1,631,900.00
其他	17,298,897.53
合 计	110,718,964.42

## (三十七) 现金流量表补充资料

## 1、 现金流量表补充资料

项 目	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	36,744,848.97	-51,584,356.67
加：资产减值准备	-2,560,046.41	1,119,832.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,540,578.41	2,771,685.88
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	557,286.43	2,810,193.00
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)	-19,780.42	-4,875.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	78,345.38	442,356.22
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,465,126.70	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	12,166,949.43	271,753.39
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	373,936,824.86	-151,848,005.93
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-24,703,962.20	11,289,292.68
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-369,784,819.95	353,098,115.76
其 他		

项 目	本年金额	上年金额
经营活动产生的现金流量净额	29,491,097.80	168,365,991.49
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		
现金的年末余额	145,707,769.65	186,226,147.85
减：现金的期初余额	186,226,147.85	65,765,613.90
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-40,518,378.20	120,460,533.95

2、 现金和现金等价物的构成：

项 目	年末余额	年初余额
一、现 金		
其中：库存现金	140,352.91	151,097.68
可随时用于支付的银行存款	145,567,416.74	186,075,050.17
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	145,707,769.65	186,226,147.85

(三十八) 所有者权益变动表项目注释

由于前期差错更正对所有者权益变动表上年年末余额进行重述调整的情况说明：

如附注二（二十五）所述，因土地增值税清算原因，本公司已对所有者权益变动表上年年末余额进

行追溯调整，调减未分配利润 44,476,448.97 元，调减少数股东权益 5,152,952.60 元，调减所有者权益 49,629,401.57 元。

## 六、关联方及关联交易

## (一)本公司的母公司情况

(金额单位：万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的 持股比例(%)	母公司对本公司的 表决权比例 (%)	本公司最终 控制方	组织机构 代码
广州市天誉房地产开发有限公司	母公司	有限责任公司	广州市天河区天河林和中路136、146号六层K室	文小兵	房地产	8,000	22.65	22.65	余斌	63320517 -X

## (二) 本公司的子公司情况:

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本(元)	持股比例 (%)	表决权比例(%)	组织机构代码
广州市花都绿景房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	广东广州市	刘宇	房地产开发	80,000,000.00	90	90	72432129-9
广州市恒远物业管理有限公司	全资子公司	有限公司	广东广州市	刘宇	物业管理服务	600,000.00	直接 30 间接 70	直接 30 间接 70	74359546-3
恒大地产广州有限公司	全资子公司	有限公司	广东广州市	刘宇	房地产开发	50,000,000.00	直接 80 间接 20	直接 80% 间接 20	74991830-7
广西天誉房地产开发有限公司	全资子公司	有限公司	广西南宁市	甄雪媚	房地产开发	30,000,000.00	100	100	78841127-7
佛山市瑞丰投资有限公司	控股子公司	有限公司	广东佛山市	刘宇	房地产开发	130,000,000.00	66.25	66.25	66648086-4
广东绿景矿业资源投资有限公司	全资子公司	有限公司	广东广州市	刘宇	矿业资源投资	10,000,000.00	100	100	58189406-4
海南欣融贸易有限公司	控股子公司	有限公司	海南海口市	贺世炜	贸易	1,000,000.00	95	95	74257637-5
广西桂林永福绿景工业园投资有限公司	全资子公司	有限公司	广西永福县	甄雪媚	投资	10,000,000.00	100	100	已注销
广西桂林永福美景地产开发有限公司	全资子公司	有限公司	广西永福县	甄雪媚	房地产开发	10,000,000.00	100	100	已注销

## (三) 本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
广西南宁大坤矿业有限公司	同一母公司	77389414-9
宾阳县大坤矿业有限公司	受同一实际控制人控制	69024511-9
广州市丰嘉企业发展有限公司	受同一实际控制人控制	61868920-9
海南丰誉投资有限公司	受同一实际控制人控制	57305439-9
广州市天誉矿业资源投资有限公司	受同一实际控制人控制	58188833-4
Sharp Bright International Limited	受同一实际控制人控制	
Grand Cosmos Holdings Limited	受同一实际控制人控制	
Skyfame Realty (Holdings) Limited	受同一实际控制人控制	
Graceful China Limited	受同一实际控制人控制	
广州市誉悦咨询服务有限公司	受同一实际控制人控制	67566734-8
海南誉悦咨询服务有限公司	受同一实际控制人控制	56799619-5
Skyfame Management Services Limited	受同一实际控制人控制	
Winprofit Investments Limited	受同一实际控制人控制	
广州誉浚咨询服务有限公司	受同一实际控制人控制	77839688-6
贵州誉浚房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	67070260-X
永州市天誉房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	57863267-X
永州天誉旅游发展有限公司	受同一实际控制人控制	57433809-4
Lead Wealth Group Limited	受同一实际控制人控制	
Success Gain Investments Limited	受同一实际控制人控制	
Fine Luck Group Limited	受同一实际控制人控制	
Fortunate Start Investments Limited	受同一实际控制人控制	
Guangzhou Zhoutouzui Development Limited	受同一实际控制人控制	
广州市誉城房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	74598632-9
Long World Trading Limited	受同一实际控制人控制	
Trenco Holdings Limited	受同一实际控制人控制	
广州市创誉房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	70836408-8
Yaubond Limited	受同一实际控制人控制	
Great Elegant Investment Limited	受同一实际控制人控制	

## (四) 关联交易情况

1、 存在控制关系且已纳入本公司合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

## 2、 其他关联交易

(1) 与控股股东的关联交易

依据 2011 年 12 月 6 日本公司与广州富力地产股份有限公司、成都熊猫万国商城有限公司就“成都熊猫联营合同纠纷”案签订《执行和解协议书》，广州富力地产股份有限公司支付给本公司 3,500 万元。依据公司与控股股东广州市天誉房地产开发有限公司 2008 年 2 月 20 日签订的收购广西天誉房地产开发有限公司 100% 股权《协议书》，公司将该款项支付给广州市天誉房地产开发有限公司。

## (2) 关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
关键管理人员薪酬	2,515,925.00	3,198,992.00

## 七、或有事项

### (一) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

2011 年 7 月 7 日，中国人民解放军 91458 部队就海南新能源股份有限公司与中国人民解放军海军榆林房地产管理处 2000 年 9 月 27 日签订的《债务清偿协议》事项向三亚市中级人民法院提起诉讼，诉讼请求解除上述协议，并判令公司立即清偿原告土地转让尾款人民币 608 万元及相应利息损失。上述诉讼请求已超过 2 年的诉讼时效，本案尚未判决，基于综合考虑，本公司预计负债 379 万元。

### (二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1、本公司之子公司广州市花都绿景房地产开发有限公司与中国工商银行广州芳村支行和中国农业银行广州市花都支行分别签订了《按揭业务担保合作协议》和《一手楼组合担保个人住房贷款业务合作协议》，协议规定，借款人在抵押商品房未办妥抵押登记期间，该子公司对借款人因借款而产生的债务承担连带保证责任。因借款人未办妥抵押登记之前的抵押商品房产归属于本公司，本公司承担上述连带保证责任的可能性极小。

2、本公司之子公司广西天誉房地产开发有限公司与交通银行广西壮族自治区分行签订《交通银行个人住房抵押贷款业务合作协议》，协议规定，借款人在抵押商品房未办妥抵押登记期间，该子公司对借款人因借款而产生的债务承担连带保证责任。因借款人未办妥抵押登记之前的抵押商品房产归属于本公司，本公司承担上述连带保证责任的可能性极小。

3、本公司之子公司佛山市瑞丰投资有限公司分别与中国农业银行佛山顺德北滘支行、中国农业银行广州羊城支行签订《一手房贷款业务银企合作协议》，协议规定，借款人在抵押商品房未办妥抵押登记期间，该子公司对借款人因借款而产生的债务承担连带保证责任。因借款人未办妥抵押登记之前的抵押商品房产归属于本公司，本公司承担上述连带保证责任的可能性极小。

### (三) 其他或有负债

本公司无需要披露的其他或有事项。

## 八、 承诺事项

### (一) 重大承诺事项

本公司无应予披露的重大承诺事项。

### (二) 前期承诺履行情况

本公司无应予披露的前期承诺事项。

## 九、 资产负债表日后事项

2012年3月21日经本公司第八届董事会第二十八次会议决议（绿景董字[2012]001号），本年度拟不进行利润分配，也不以资本公积转增股本。

## 十、 其他重要事项说明

### (一) 重大资产重组

2011年6月30日，本公司2011年第一次临时股东大会决议通过了《关于终止绿景地产股份有限公司重大资产重组事项的议案》，本公司与交易对方广州市天誉房地产开发有限公司、海航置业控股(集团)有限公司、海航酒店控股集团有限公司终止重大资产重组。本公司在本次重大资产重组终止事项经股东大会审议通过之日起三个月之内不再进行重大资产重组。

### (二) 终止经营

由于本公司全资子公司广西桂林永福绿景工业园投资有限公司和广西桂林永福美景地产开发有限公司原有项目已经终止，根据公司发展需要，经董事会同意，本公司已于2011年9月将广西桂林永福绿景工业园投资有限公司和广西桂林永福美景地产开发有限公司注销。已注销子公司经营活动如下：

项目	本年发生额	上年发生额
一、终止经营收入		
减：终止经营费用	-1,559,233.89	825,469.33
二、终止经营利润总额	1,550,708.89	-833,994.33
减：终止经营所得税费用		
三、终止经营净利润	1,550,708.89	-833,994.33

## 十一、 母公司财务报表主要项目注释

### (一) 其他应收款

#### 1、 其他应收款账龄分析

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						
1 年以内 (含 1 年)	273,250.00	0.48	600.00	0.22	47,900.83	0.08	2,874.05	6.00
1-2 年 (含 2 年)	47,900.83	0.08	3,353.06	7.00	280.00		19.60	7.00
2-3 年 (含 3 年)	280.00		22.40	8.00				
3 年以上	56,136,127.29	99.44	56,136,127.29	100.	58,623,397.29	99.92	58,623,397.29	100.
合计	56,457,558.12	100.	56,140,102.75		58,671,578.12	100.	58,626,290.94	

2、其他应收款按种类披露

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	46,364,036.33	82.12	46,364,036.33	100	48,851,306.33	83.26	48,851,306.33	100
按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	321,430.83	0.57	3,975.46	1.24	48,180.83	0.08	2,893.65	6
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	9,772,090.96	17.31	9,772,090.96	100	9,772,090.96	16.66	9,772,090.96	100
合计	56,457,558.12	100	56,140,102.75		58,671,578.12	100	58,626,290.94	

其他应收款种类的说明:

年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
海南海证实业公司	35,976,069.71	35,976,069.71	100	账龄长,难以收回
海南南林农场	10,387,966.62	10,387,966.62	100	账龄长,难以收回
合计	46,364,036.33	46,364,036.33		

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例 (%)	

		(%)				
1 年以内	273,250.00	85.01	600.00	47,900.83	99.42	2,874.05
1—2 年	47,900.83	14.90	3,353.06	280.00	0.58	19.60
2—3 年	280.00	0.09	22.40			
3 年以上						
合计	321,430.83	100	3,975.46	48,180.83	100	2,893.65

#### 年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
广州超丰贸易有限公司	4,237,113.29	4,237,113.29	100	账龄长,难以收回
万宁县财政局	1,426,000.00	1,426,000.00	100	账龄长,难以收回
中国迅达电梯有限公司	350,000.00	350,000.00	100	账龄长,难以收回
肖家明	260,000.00	260,000.00	100	账龄长,难以收回
孔祥清	250,000.00	250,000.00	100	账龄长,难以收回
长春市财政局(于慧明)	50,000.00	50,000.00	100	账龄长,难以收回
其他	3,198,977.67	3,198,977.67	100	账龄长,难以收回
合计	9,772,090.96	9,772,090.96		

### 3、 本年转回或收回其他应收款情况

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
海南海证实业公司	收到海南省高院关于鄂海大厦拍卖款	账龄长难以收回	38,463,339.71	2,487,270.00
合计			38,463,339.71	2,487,270.00

### 4、 本报告期实际核销的其他应收款情况

本报告期无实际核销的其他应收款。

### 5、 年末其他应收款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

### 6、 其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款	性质或内容
------	--------	------	----	--------	-------

				总额的比例(%)	
海南海证实业公司	非关联方	35,976,069.71	3 年以上	63.72	应收保证金本息
海南南林农场	非关联方	10,387,966.62	3 年以上	18.40	预付土地款转其他 应收款
广州超丰贸易有限公司	非关联方	4,237,113.29	3 年以上	7.50	转让华润股权
万宁县财政局	非关联方	1,426,000.00	3 年以上	2.53	预付土地款转其他 应收款
北京康达律师事务所	非关联方	710,000.00	3 年以上	1.26	律师费, 未获发票。
合计		52,737,149.62		93.41	

## 7、 应收关联方账款情况

年末无应收关联方账款。

(二) 长期股权投资

长期股权投资明细情况

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
子公司：												
花都绿景房地产开发有限公司	成本法	71,483,064.48	71,483,064.48			71,483,064.48	90	90				
恒大地产广州有限公司	成本法	40,000,000.00	40,000,000.00			40,000,000.00	80	80				
佛山市瑞丰投资有限公司	成本法	80,744,936.27	80,744,936.27			80,744,936.27	66.25	66.25				
广西天誉房地产开发有限公司	成本法	30,484,633.95	30,484,633.95			30,484,633.95	100	100				
广东绿景矿业资源投资有限公司	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00		10,000,000.00	100	100				
海南欣融贸易有限公司	成本法	950,000.00	950,000.00			950,000.00	95	95				
恒远物业管理有 限公司	成本法	180,000.00	180,000.00			180,000.00	30	30				

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
广西桂林永福美景地产开发有限公司	已注销	10,000,000.00	10,000,000.00	-10,000,000.00								
广西桂林永福绿景工业园投资有限公司	已注销	10,000,000.00	10,000,000.00	-10,000,000.00								
子公司成本法小计		253,842,634.70	243,842,634.70	-10,000,000.00		233,842,634.70						
其他被投资单位												
省体革发展研究	成本法	1,530,093.27	1,530,093.27			1,530,093.27				1,530,093.27		
山东大学生物技术公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00				1,000,000.00		
省机场股份有限公司	成本法	377,806.00	377,806.00			377,806.00				377,806.00		
其他成本法小计		2,907,899.27	2,907,899.27			2,907,899.27				2,907,899.27		
合计		256,750,533.97	246,750,533.97	-10,000,000.00		236,750,533.97				2,907,899.27		

**(三) 投资收益****投资收益明细**

项目	本年金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益		236,426,039.10
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他	1,345,453.22	
合 计	1,345,453.22	236,426,039.10

**投资收益的说明：**

本年投资收益系清算子公司确认的投资收益。

**(四) 现金流量表补充资料**

项 目	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-20,717,128.63	226,539,581.15
加：资产减值准备	-2,486,188.19	-3,912,336.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,107,233.68	358,233.70
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		22,665.05
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)		345.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,345,453.22	-236,426,039.10
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	2,477,270.00	73,110,284.65

项 目	本年金额	上年金额
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	19,532,171.86	-294,826,878.33
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-432,094.50	-235,134,144.18
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		
现金的年末余额	12,497,211.43	1,857,892.71
减：现金的期初余额	1,857,892.71	565,997.79
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	10,639,318.72	1,291,894.92

## 十二、补充资料

### （一） 当期非经常性损益明细表

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	-58,179.96	处置固定资产
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	100,000.00	政府奖励
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,465,126.70	应收利息净额
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净		

项目	本年金额	说明
损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-3,790,000.00	未决诉讼
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,487,270.00	收回坏账准备
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-182,714.58	其他
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	397,870.79	
少数股东权益影响额（税后）	410,430.04	
合计	-786,798.67	

## (二) 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（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.30	0.14	0.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.71	0.14	0.14

## (三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	年末余额 (或本年金额)	年初余额 (或上年金额)	变动比率 (%)	变动原因
货币资金	145,707,769.65	186,226,147.85	-21.76	支付顺德杏坛土地储备发展中心项目开发资金和项目工程款。
应收利息	1,554,016.44		100	应收顺德杏坛土地储备发展中心项目开发资金利息

报表项目	年末余额 (或本金额)	年初余额 (或上年金额)	变动比率 (%)	变动原因
存货	191,294,859.71	565,231,684.57	-66.16	天誉江南花园和誉晖花园结转收入
长期应收款	60,000,000.00		100	支付顺德杏坛土地储备发展中心项目开发资金
长期待摊费用	1,477,251.92	1,034,538.35	42.79	主要系支付土地租赁费
递延所得税资产		12,166,949.43	-100	结转损益
预收款项	144,551.50	418,446,557.00	-99.97	天誉江南花园和誉晖花园结转收入
应付职工薪酬	2,146,424.24	683,574.66	214.00	奖金或工资增加
预计负债	3,790,000.00		100	未决诉讼预计负债
未分配利润	-9,472,465.04	-35,034,663.46	72.96	本年净利润增加
营业收入	625,157,091.38	71,198,100.03	778.05	天誉江南花园和誉晖花园交楼确认收入
营业成本	457,658,773.02	43,560,318.48	950.63	天誉江南花园和誉晖花园交楼结转成本
营业税金及附加	51,213,001.77	6,528,343.74	684.47	天誉江南花园和誉晖花园交楼确认收入
销售费用	12,277,634.07	18,466,170.43	-33.51	广告费减少
财务费用	-2,296,092.80	29,824.56	-7798.66	存款利息收入增加
资产减值损失	-2,560,046.41	1,119,832.16	-328.61	收回往来款, 坏账准备转回
投资净收益	1,465,126.70		100	顺德杏坛土地储备发展中心项目开发资金应计利息净额
营业外支出	4,293,589.05	1,459,779.92	194.13	未决诉讼计提预计负债
所得税费用	23,838,682.45	7,387,192.30	222.70	应纳税所得额增加
经营活动产生的现金流量净额	29,491,097.80	168,365,991.49	-82.48	收回楼款减少
投资活动产生的现金流量净额	-69,735,436.00	-2,942,400.22	-2270.02	支付顺德杏坛土地储备发展中心项目开发资金
筹资活动产生的现金流量净额	-274,040.00	-44,963,057.32	99.39	本年借款减少

## 十一、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2012 年 3 月 21 日批准报出。

## 第十一节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- (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报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- (四) 公司章程。

绿景控股股份有限公司

董事长：

二〇一二年三月二十一日