

绿景控股股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 03 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人余斌、主管会计工作负责人杨童及会计机构负责人(会计主管人员)陈绿茵声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

2013 年度报告.....	1
一、重要提示、目录和释义	2
二、公司简介.....	6
三、会计数据和财务指标摘要	8
四、董事会报告.....	10
五、重要事项.....	20
六、股份变动及股东情况	23
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况	27
八、公司治理.....	32
九、内部控制.....	36
十、财务报告.....	38
十一、备查文件目录	108

释义

释义项	指	释义内容
公司\本公司\上市公司	指	绿景控股股份有限公司
报告期/本报告期/本年度/本年	指	2013 年 1 月 1 日-2013 年 12 月 31 日
广州天誉\控股股东	指	广州市天誉房地产开发有限公司

重大风险提示

公司已在本报告中详细描述公司存在的风险因素，敬请关注董事会报告一节中，关于公司未来发展所面对的风险和对策的描述。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	绿景控股	股票代码	000502
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	绿景控股股份有限公司		
公司的中文简称	绿景控股		
公司的外文名称（如有）	LVJING HOLDING CO., LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	ljH		
公司的法定代表人	余斌		
注册地址	广州市天河区林和中路 8 号海航大厦 35 楼 3505 房		
注册地址的邮政编码	510610		
办公地址	广州市天河区林和中路 8 号海航大厦 35 楼		
办公地址的邮政编码	510610		
公司网址	http://www.000502.cn		
电子信箱	lvj@000502.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王斌	胡文君
联系地址	广州市天河区林和中路 8 号海航大厦 35 楼	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）	020-22082999（转）22082956（直线）
传真	020-22082922	020-22082922
电子信箱	ljkgdmb@163.com	

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	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

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1989 年 09 月 18 日	海南省工商行政管 理局	(琼企 A)20128507-3	460100201285073	20128507-3
报告期末注册	2011 年 07 月 29 日	广东省工商行政管 理局	440000000006561	440100201285073	20128507-3
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无				
历次控股股东的变更情况（如有）	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。2006 年 7 月 20 日，广州恒大实业集团有限公司与广州市天誉房地产开发有限公司签订《股权转让协议书》，将所持公司 41,864,466 股法人股转让给广州市天誉房地产开发有限公司，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。该次股权转让完成后，广州市天誉房地产开发有限公司持有公司 41,864,466 股股份，成为公司第一大股东。				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号新黄浦金融大厦四楼
签字会计师姓名	李进华、符策坚

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入(元)	29,018,205.05	33,389,274.35	-13.09%	625,157,091.38
归属于上市公司股东的净利润(元)	6,968,765.33	-11,429,304.91	160.97%	25,562,198.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-9,746,613.94	-15,460,388.68	36.96%	26,348,997.09
经营活动产生的现金流量净额(元)	7,842,053.32	-130,242,252.95	106.02%	29,491,097.80
基本每股收益(元/股)	0.04	-0.06	166.67%	0.14
稀释每股收益(元/股)	0.04	-0.06	166.67%	0.14
加权平均净资产收益率(%)	3.54%	-5.73%	9.27%	13.3%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产(元)	309,702,439.92	300,139,200.20	3.19%	451,941,954.81
归属于上市公司股东的净资产(元)	200,567,238.74	193,598,473.41	3.6%	205,027,778.32

二、境内外会计准则下会计数据差异

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	6,968,765.33	-11,429,304.91	200,567,238.74	193,598,473.41
按国际会计准则调整的项目及金额				

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润	归属于上市公司股东的净资产

	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	6,968,765.33	-11,429,304.91	200,567,238.74	193,598,473.41
按境外会计准则调整的项目及金额				

三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-66,119.35	855.83		处置固定资产
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）	200,761.00		100,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,428,020.78	3,428,032.79	1,465,126.70	应收利息净额
债务重组损益		1,790,000.00		
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	
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	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			2,487,270.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	100,596.17	544,656.24	-182,714.58	其他
其他符合非经常性损益定义的损益项目	6,124,612.72			应收合作项目分成净投资收益
收到退还企业所得税税款	11,749,880.74			
减：所得税影响额	2,388,272.84	860,835.79	397,870.79	
少数股东权益影响额（税后）	2,434,099.95	871,625.30	410,430.04	
合计	16,715,379.27	4,031,083.77	-786,798.67	--

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

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

本报告期，为促进房地产市场平稳健康发展，国家出台了被称为“新国五条”的新的调控政策，各地方政府也据此出台了新的房地产调控政策，这些政策对公司房地产项目的销售造成了较大影响。

本报告期，公司各项经营工作按年初拟定的经营计划和工作重点有续展开。一方面，公司调整了销售策略，继续推进顺德“绿景 誉晖花园”、南宁“天誉江南花园”和广州“金碧御水山庄”的销售及各项工作；另一方面，公司进一步强化公司内部管理，控制经营成本，缩减各项成本费用。同时，也继续努力寻求适合公司持续经营发展的新项目，但截止目前，尚未找到合适项目。

本报告期，公司实现结转销售面积1794.66平方米(其中：金碧御水山庄804.68平方米；绿景 誉晖花园755.57平方米；天誉江南花园234.41平方米)。实现营业收入2901.82万元，比上年下降13.1%；实现营业利润-115.37万元，比上年增长90.22%；实现归属于母公司所有者的净利润696.88万元。本报告期业绩扭亏为盈的原因是：公司子公司收到退税款、杏坛土地储备项目收益结转及控制费用，费用下降。

二、主营业务分析

1、概述

报告期内，公司调整了销售策略，继续推进顺德“绿景 誉晖花园”、南宁“天誉江南花园”和广州“金碧御水山庄”的销售工作。本报告期，公司实现结转销售面积1794.66平方米(其中：金碧御水山庄804.68平方米；绿景 誉晖花园755.57平方米；天誉江南花园234.41平方米)。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

本报告期，公司各项经营工作按年初拟定的经营计划和工作重点有续展开。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20% 以上的差异原因

适用 不适用

2、收入

说明

本报告期，公司实现营业收入2901.82万元，比上年下降13.1%；实现营业利润-115.37万元，比上年增长90.22%；实现归属于母公司所有者的净利润696.88万元。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
(1) 房地产业 (房产销售)	销售量			
	营业收入	16,960,575	19,893,806	-14.74%
(2) 房地产业 (物业管	销售量			

理)	营业收入	11,897,470.39	13,355,947.79	-10.92%
----	------	---------------	---------------	---------

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	8,142,224.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	28.06%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	A	3,200,000.00	11.03%
2	B	1,500,000.00	5.17%
3	C	1,442,492.00	4.97%
4	D	1,065,361.00	3.67%
5	E	934,371.00	3.22%
合计	--	8,142,224.00	28.06%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
(1) 房地产业 (房产销售)		6,721,446.86	41.28%	8,611,867.77	43.31%	-21.95%
(2) 房地产业 (物业管理)		9,562,375.01	58.72%	11,273,860.28	56.69%	-15.18%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
(1) 誉晖花园		3,811,250.77	23.41%	4,820,208.65	24.24%	-20.93%

(2) 天誉江南花园	901,313.47	5.53%	2,467,894.06	12.41%	-63.48%
(3) 金碧御水山庄	2,008,882.62	12.34%	1,323,765.06	6.66%	51.76%
(4) 物业管理	9,562,375.01	58.72%	11,273,860.28	56.69%	-15.18%

说明

本年度房地产销售营业成本下降主要系售楼收入减少。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	5,423,057.71
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	91.25%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	广东电白二建工程有限公司	4,000,000.00	67.31%
2	四川省第六建筑有限公司	798,910.12	13.44%
3	广东百安机电消防安装工程有限公司	264,506.60	4.45%
4	佛山市南海环境工程有限公司	180,250.00	3.03%
5	广东宝路智能科技有限公司	179,390.99	3.02%
合计	--	5,423,057.71	91.25%

4、费用

单位：元

报表项目	本年金额	上年金额	变动比率(%)	变动原因
销售费用	2,213,312.45	6,507,945.57	-65.99	园区绿化及维修费用减少
财务费用	552,218.28	-1,274,984.83	143.31	存款利息收入减少和本年计提关联方借款利息
所得税费用	-8,939,969.17	1,919,447.50	-565.76	收到税务退还企业所得税款

5、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	48,357,165.37	44,253,770.48	9.27%
经营活动现金流出小计	40,515,112.05	174,496,023.43	-76.78%
经营活动产生的现金流量净	7,842,053.32	-130,242,252.95	106.02%

额			
投资活动现金流入小计	21,160.22	7,533,024.43	-99.72%
投资活动现金流出小计	124,919.00	110,694.00	12.85%
投资活动产生的现金流量净额	-103,758.78	7,422,330.43	-101.4%
筹资活动现金流入小计		10,000,000.00	-100%
筹资活动现金流出小计		20,250,000.00	-100%
筹资活动产生的现金流量净额		-10,250,000.00	
现金及现金等价物净增加额	7,738,294.54	-133,069,922.52	105.82%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

- (1) 经营活动现金流出同比下降系支付税费减少及购买商品、接受劳务支付的现金减少所致；
- (2) 经营活动产生的现金流量净额同比增长系收到退税款及支付税金减少所致；
- (3) 投资活动现金流入同比下降系上期收回投资收到的现金所致；
- (4) 投资活动产生的现金流量净额同比下降系上期收回投资收到的现金所致；
- (5) 筹资活动产生的现金流量净额同比增长系上期支付少数股东减资款所致；
- (6) 现金及现金等价物同比增长系支付税费减少及收到退税款所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
(1) 房地产业 (房产销售)	16,960,575.00	6,721,446.86	60.37%	-14.74%	-21.95%	3.66%
(2) 房地产业 (物业管理)	11,897,470.39	9,562,375.01	19.63%	-10.92%	-15.18%	4.04%
分产品						
(1) 誉晖花园	9,544,011.00	3,811,250.77	60.07%	6.99%	-20.93%	14.1%
(2) 天誉江南花园	2,826,564.00	901,313.47	68.11%	-68.98%	-63.48%	-4.81%
(3) 金碧御水山庄	4,590,000.00	2,008,882.62	56.23%	146.64%	51.76%	27.36%

(4) 物业管理	11,897,470.39	9,562,375.01	19.63%	-10.92%	-15.18%	4.04%
分地区						
华南地区	28,858,045.39	16,283,821.87	43.57%	-13.21%	-18.11%	3.38%

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

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	20,376,141.67	6.58%	12,637,847.13	4.21%	2.37%	
应收账款	2,881,653.41	0.93%	1,816,110.66	0.61%	0.32%	
存货	178,135,367.41	57.52%	184,840,888.46	61.59%	-4.07%	
固定资产	29,324,064.30	9.47%	31,244,247.48	10.41%	-0.94%	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	0.00		0.00			
长期借款	0.00		0.00			

五、核心竞争力分析

公司报告期内不存在核心竞争力发生重要变化的情况。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
0.00	0.00	
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）

（2）持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
合计		0.00	0	--	0	--	0.00	0.00	--	--

（3）证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
期末持有的其他证券投资			0.00	0	--	0	--	0.00	0.00	--	--
合计			0.00	0	--	0	--	0.00	0.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期											
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）											

持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

2、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
广州市花都绿景房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发经营	80,000,000	176,491,021.63	53,564,000.03	4,630,159.66	-19,809,773.18	-19,850,858.72
佛山市瑞丰投资有限公司	子公司	房地产	房地产开发经营	70,000,000	123,797,986.12	110,172,678.46	9,544,011.00	11,287,688.92	8,478,235.21
恒大地产广州有限公司	子公司	房地产	房地产开发经营	50,000,000	73,945,865.63	58,546,942.70	120,000.00	-2,942,381.15	8,818,896.86

广东绿景矿业资源投资有限公司	子公司	矿业投资	矿业资源投资	10,000,000	8,609,213.51	8,601,713.51	0.00	-621,116.18	-621,116.18
广西天誉房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发经营	2,000,000	6,572,953.59	5,423,814.59	2,826,564.00	806,465.46	784,044.33
广州市恒远物业管理有限公司	子公司	服务	物业管理	600,000	4,850,966.57	-22,780,946.24	12,379,037.75	-149,977.20	136,912.16
海南欣融贸易有限公司	子公司	贸易	贸易	1,000,000	153,909.61	39,059.61	0.00	0.00	0.00

主要子公司、参股公司情况说明

- 注：1、佛山市瑞丰投资有限公司净利润较上年上升较大的原因为本年度杏坛土地储备项目收益部分确认；
2、恒大地产广州有限公司净利润较上年上升较大的原因为本年度收到退税款；
3、广西天誉房地产开发有限公司净利润较上年下降较大的原因为本年度营业收入下降。

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

3、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
合计	0	0	0	--	--

七、2014 年 1-3 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

八、公司控制的特殊目的主体情况

公司不存在控制下的特殊目的主体。

九、公司未来发展的展望

1、行业竞争格局和公司发展战略

房地产行业竞争加剧是必然趋势。随着行业集中度进一步提升，房地产开发企业将进入到规模、品牌、经营模式等综合实力竞争的阶段。在此形势下，中小房企当更注重差异化竞争。

2013年度，公司在推进存量房产销售的同时，积极寻找新项目以求退出房地产行业完成转型。报告期内，公司虽然接触、考察、调研了不少项目，如煤矿、石膏矿、影视传媒、户外广告、锡矿、游戏、园林等，但至今尚未找到合适项目。2014年度，公司将继续寻找新项目转型。

2、新年度经营计划

2014年，公司将围绕以下目标重点开展工作：

- (1) 根据政策和市场情况，采取更积极、灵活的销售策略，推进现有存量房产的销售。
- (2) 加快资金回收，提升资金使用效率。
- (3) 进一步强化企业内部管理，控制经营成本，增强成本意识，为企业实现战略规划储备资金。
- (4) 深入、全面推进公司内部控制建设工作。
- (5) 密切关注经济、市场动态和政策动向，把握时机，积极寻求适合公司持续发展的新项目。

3、公司未来发展所需资金及来源

2014年度，公司将进一步严格控制成本、减少费用，合理安排资金，提高资金使用效率，以确保经营业务的正常运行。同时，多渠道盘活资产，不断提升公司的获利能力，提高资产的流动性。

4、可能面对的风险及解决方案

- (1) 持续的房地产行业调控，对公司房产销售，资金回笼造成了较大影响，公司的资金依然偏紧；
- (2) 公司寻找新项目转型的工作进展缓慢。

公司将采取如下措施：1、加大销售力度，根据市场状况，采取灵活的销售策略，加快存量房产的销售及资金回笼；同时，开展多渠道、多形式的融资工作。2、根据市场状况、政策情况，加大力度积极寻找新项目。

十、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

十一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

本报告期，会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

报告期内未发生重大会计差错更正需追溯重述的情况。

十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

报告期合并报表范围未发生变化。

十四、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司近3年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

1、经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的《审计报告》确认，2013年度本公司实现归属于母公司所有者净利润6,968,765.33元（合并会计报表数据），未分配利润-30,557,178.32元（母公司会计报表数据）。因此，公司拟本年度不进行利润分配，也不以资本公积转增股本。

2、公司近3年（含报告期）未以现金方式分红，亦未以资本公积金转增股本。

公司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（%）
2013 年	0.00	6,968,765.33	0%
2012 年	0.00	-11,429,304.91	0%
2011 年	0.00	25,562,198.42	0%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

现金分红政策：
其他
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明
公司拟本年度不进行利润分配，也不以资本公积转增股本。

十六、社会责任情况

一、社会责任履行情况

1、建立健全了投资者关系管理机制

公司积极开展投资者关系管理工作，加强了公司与投资者之间的信息沟通，促进公司与投资者之间的良性关系，倡导理性投资，并在投资公众中建立公司的诚信形象。公司严格遵守国家法律、法规及深圳证券交易所对上市公司信息披露各项规定，充分披露涉及公司经营，有利于投资者做出准确投资决策，通过办公场所现场接待及电话专线等渠道，促进投资者对公司的了解，实现公司价值最大化和股东利益最大化。

2、建立健全了防止大股东违规占用资金的长效机制

公司《章程》中明确规定了公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。公司《章程》更明确载明制止股东或者实际控制人侵占公司资产的具体措施，董事、监事和高管维护公司资金安全的法定义务及相关人员违规时的处罚程序，建立了对大股东所持股份“占用即冻结”机制。公司的控股股东一直严格遵守各项制度规范的要求，没有超越董事会、监事会、股东大会直接或间接干预公司决策和经营活动。公司与控股股东严格做到各自独立经营核算、独立承担责任和风险，不存在控股股东及其关联方资金占用的情况，保护了公众投资者的利益。

二、对购房者利益的保护

公司的主营业务是房地产开发与经营，主要是住宅综合小区开发，包括住宅、与住宅配套的商铺、会所、车库等。在开发建设过程中，公司始终重视环境及生态保护，严格控制建设项目对环境的影响，包括对大气、水（河流）、声、施工期水土流失、固体废物的影响。防止并减少污染环境，促进社会可持续发展。

为了给购房者提供质量过硬的高品质住宅，公司严格按国家标准制订了“交楼标准”和“住宅质量保证书”，并严格验收。

三、坚持以人为本，保障员工合法权益

公司始终坚持以人为本，关心员工利益和身心健康，从办公环境、工作便利、薪酬福利制度等各方面最大限度保护员工的合法权益，并通过各种有效方式，营造良好的企业文化氛围，激发员工的工作热情，提高企业凝聚力，加强员工归属感，实现公司与员工共同成长。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是 否 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是 否 不适用

报告期内是否被行政处罚

是 否 不适用

十七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013年05月09日	"广东上市公司投资者集体接待日" 在线交流	其他	个人	公众投资者	公司生产经营情况，未提供资料。

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

单位：万元

股东或关联人名称	占用时间	发生原因	期初数	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末数	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间（月份）
合计			0	0	0	0	--	0	--
期末合计值占最近一期经审计净资产的比例(%)									0%

四、破产重整相关事项

无

五、资产交易事项

1、收购资产情况

无

2、出售资产情况

无

3、企业合并情况

无

六、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	30
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	李进华、符策坚

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

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

不适用

八、处罚及整改情况

整改情况说明

适用 不适用

董事、监事、高级管理人员、持股 5% 以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

适用 不适用

九、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用

十、其他重大事项的说明

十一、公司子公司重要事项

1、根据广州市天河区国家税务局《退（抵）税批准通知书》（穗天国税退审字[2013]887号），公司控股子公司恒大地产广州有限公司于2013年9月26日收到退还2008年度企业所得税税款11,749,880.74元。

2、公司第九届董事会第九次会议于2013年10月21日审议通过了《关于广西天誉房地产开发有限公司减资的议案》，同意本公司全资子公司广西天誉房地产开发有限公司注册资本减少800万元。本次减资完成后，广西天誉房地产开发有限公司的注册资本将减至200万元。2013年12月27日，广西天誉房地产开发有限公司减资手续已办理完毕。

3、2011年7月21日本公司控股子公司佛山市瑞丰投资有限公司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》，合作进行杏坛镇土地储备项目（二环路西侧1号地块）的土地整理。上述地块分别在佛山市顺德区土地房产交易中心进行佛山市顺德区土地房产交易中心和佛山市顺德区建设用地使用权网上挂牌交易系统挂牌出让，其中两地块（面积为35788.48平方米和7430平方米）分别以人民币15081万元、3121万元成交，另一地块（面积为2542.43平方米）未成交。

4、公司第九届董事会第十次会议于2013年12月31日审议通过了《关于注销恒大地产广州有限公司的议案》，同意公司注销子公司恒大地产广州有限公司。相关手续正在办理当中。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	1,490,475	0.81%	0	0	0	0	0	1,490,475	0.81%
3、其他内资持股	1,490,475	0.81%	0	0	0	0	0	1,490,475	0.81%
其中：境内法人持股	1,490,000	0.81%	0	0	0	0	0	1,490,000	0.81%
境内自然人持股	475	0%	0	0	0	0	0	475	0%
二、无限售条件股份	183,329,132	99.19%	0	0	0	0	0	183,329,132	99.19%
1、人民币普通股	183,329,132	99.19%	0	0	0	0	0	183,329,132	99.19%
三、股份总数	184,819,607	100%	0	0	0	0	0	184,819,607	100%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

二、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数	23,513	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	21,831				
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末	报告期内	持有有限	持有无限售	质押或冻结情况

		(%)	持股数量	增减变动 情况	售条件的 股份数量	条件的股份 数量	股份状态	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	1.27%	2,345,495			2,345,495		
上海瑞宏企业管 理有限公司	境内非国有法人	1.18%	2,180,950			2,180,950		
施东莺	境内自然人	0.99%	1,824,683			1,824,683		
华润深国投信托 有限公司-龙信 基金通 1 号集合 资金信托	境内非国有法人	0.97%	1,792,807			1,792,807		
何颂伟	境内自然人	0.82%	1,520,000			1,520,000		
深圳市瑞华丰实 业有限公司	境内非国有法人	0.8%	1,470,000		1,470,000	0		
谈君义	境内自然人	0.57%	1,062,522			1,062,522		
李琦	境内自然人	0.55%	1,023,300			1,023,300		
王淑华	境内自然人	0.43%	798,448			798,448		
上述股东关联关系或一致行动的 说明	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管理办 法》规定的一致行动人的情况							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
广州市天誉房地产开发有限公司	41,864,466	人民币普通股	41,864,466					
黄胜	2,345,495	人民币普通股	2,345,495					
上海瑞宏企业管理有限公司	2,180,950	人民币普通股	2,180,950					
施东莺	1,824,683	人民币普通股	1,824,683					
华润深国投信托有限公司-龙信基 金通 1 号集合资金信托	1,792,807	人民币普通股	1,792,807					
何颂伟	1,520,000	人民币普通股	1,520,000					
谈君义	1,062,522	人民币普通股	1,062,522					
李琦	1,023,300	人民币普通股	1,023,300					
王淑华	798,448	人民币普通股	798,448					
许筠秋	730,000	人民币普通股	730,000					
前 10 名无限售流通股股东之间， 以及前 10 名无限售流通股股东和 前 10 名股东之间关联关系或一致	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管理办 法》规定的一致行动人的情况							

行动的说明	
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
广州市天誉房地产开发有 限公司	文小兵	1997 年 07 月 18 日	63320517-X	8,000 万元	房地产
经营成果、财务状况、现金流和 未来发展战略等	广州市天誉房地产开发有限公司现时为一家投资控股型公司。2013 年末未经审计的总资产为 10115.74 万元，净资产为 9401.27 万元，2013 年度营业收入为 0 元，净利润为-664.18 万元。				
控股股东报告期内控股和 参股的其他境内外上市公 司的股权情况	无				

控股股东报告期内变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

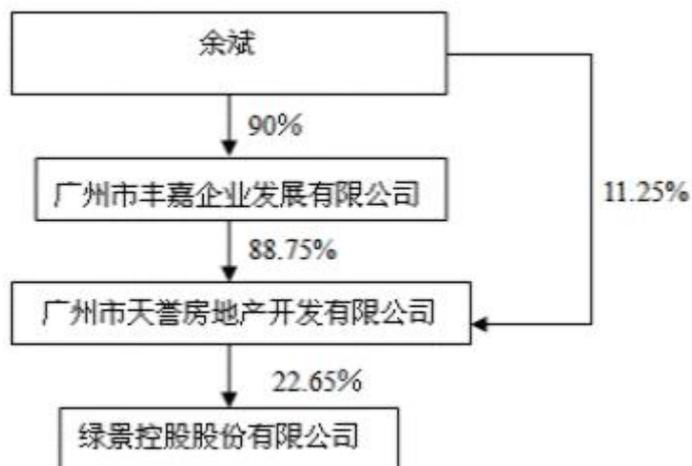
自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
余斌	中国	是
最近 5 年内的职业及职务	1999 年至今任广州市丰嘉企业发展有限公司董事长；2004 年至今，任香港联交所主板上市公司天誉置业（控股）有限公司董事局主席、行政总裁；2007 年 1 月至今，任绿景控股股份有限公司董事长。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	2004 年至今，控股香港联交所主板上市公司天誉置业（控股）有限公司。	

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

公司无其他持股在 10% 以上的法人股东。

三、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

报告期内，公司股东及其一致行动人未提出或实施股份增持计划。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
余 斌	董事长	现任	男	49	2012年06月15日	2015年06月14日	0	0	0	0
毛炳强	独立董事	现任	男	65	2012年06月15日	2015年06月14日	0	0	0	0
吴英伟	独立董事	现任	男	48	2012年06月15日	2015年06月14日	0	0	0	0
薛自强	独立董事	现任	男	48	2012年06月15日	2015年06月14日	0	0	0	0
林圣杰	董事	现任	男	49	2012年06月15日	2015年06月14日	0	0	0	0
李乐伟	董事	现任	男	58	2012年06月15日	2015年06月14日	0	0	0	0
甄雪媚	董事	现任	女	53	2012年06月15日	2015年06月14日	0	0	0	0
刘 宇	董事、总经理	现任	女	46	2012年06月15日	2015年06月14日	0	0	0	0
文小兵	监事会主席	现任	男	46	2012年06月15日	2015年06月14日	0	0	0	0
陈宁	监事	现任	男	38	2012年06月15日	2015年06月14日	0	0	0	0
赵常辉	监事	现任	女	49	2012年06月15日	2015年06月14日	0	0	0	0
王 斌	董事、董事会秘书	现任	男	39	2012年06月15日	2015年06月14日	0	0	0	0
杨童	财务总监	现任	女	44	2012年06月15日	2015年06月14日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

余斌先生：

现任广州市丰嘉企业发展有限公司董事长、香港联交所主板上市公司天誉置业（控股）有限公司董事局主席、行政总裁、绿景控股股份有限公司董事长。

林圣杰先生：

曾任天誉置业（控股）有限公司营运总部（广州）董事副总经理、财务管理中心总经理。现任天誉置业（控股）有限公司营运总部（广州）副总裁、绿景控股股份有限公司董事。

李乐伟先生：

曾任天誉置业（控股）有限公司营运总部（广州）董事副总经理、绿景地产股份有限公司总经理、天誉置业（控股）有限公司营运总部（广州）副总裁、永州市天誉房地产开发有限公司总经理、永州天誉旅游发展有限公司总经理。现任绿景控股股份有限公司董事。

甄雪媚女士：

曾任绿景控股股份有限公司副总经理、董事，现任职于广州市誉浚咨询服务有限公司。现任绿景控股股份有限公司董事。

刘宇女士：

曾任绿景控股股份有限公司董事、副总经理；现任绿景控股股份有限公司董事、总经理。

王斌先生：

现任绿景控股股份有限公司董事、董事会秘书。

吴英伟先生：

曾任广东天润物流市场发展有限公司财务总监、中山市天润物流服务有限公司董事。现任广东新供销商贸连锁股份有限公司副总经理、绿景控股股份有限公司独立董事。

毛炳强先生：

2009年3月退休。现任绿景控股股份有限公司独立董事。

薛自强先生：

现任广州证券有限责任公司投资银行部副总经理、绿景控股股份有限公司独立董事。

文小兵先生：

曾任天誉置业（控股）有限公司营运总部（广州）董事总经理。现任广州市天誉房地产开发有限公司董事长、天誉置业（控股）有限公司行政副总裁、营运总部（广州）总裁、绿景控股股份有限公司监事会主席。

陈宁先生：

曾任职于广州市誉城房地产开发有限公司。现任职于广州誉浚咨询服务有限公司。现任绿景控股股份有限公司监事。

赵常辉女士：

现任绿景控股股份有限公司办公室副主任、绿景控股股份有限公司职工监事。

杨童女士：

曾任绿景控股股份有限公司财务部副经理、经理。现任绿景控股股份有限公司财务总监。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
文小兵	广州市天誉房地产开发有限公司	董事长	2002年08月07日		否

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
余斌	天誉置业（控股）有限公司	行政总裁、董事局主席	2004年12月08日		是
余斌	广州市丰嘉企业发展有限公司	董事长	1999年06月07日		否
吴英伟	广东新供销商贸连锁股份有限公司	副总经理	2013年06月01日		是
薛自强	广州证券有限责任公司	投资银行部副总经理	2006年08月01日		是
林圣杰	天誉置业（控股）有限公司	营运总部（广州）副总裁	2011年06月01日		是
文小兵	天誉置业（控股）有限公司	行政副总裁、营运总部（广州）总裁	2011年07月01日		是
甄雪媚	广州誉浚咨询服务有限公司		2012年12月01日		是
陈宁	广州誉浚咨询服务有限公司		2011年05月01日		是

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司2002年年度股东大会审议通过了公司董事、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。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	《公司薪酬管理办法》及股东大会决议

董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	按月支付
-----------------------	------

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
余 斌	董事长	男	49	现任	0	0	0
毛炳强	独立董事	男	65	现任	7	0	7
吴英伟	独立董事	男	48	现任	7	0	7
薛自强	独立董事	男	48	现任	7	0	7
林圣杰	董事	男	49	现任	0	0	0
李乐伟	董事	男	58	现任	0	0	0
甄雪媚	董事	女	53	现任	0	0	0
刘 宇	董事;总经理	女	46	现任	39.4	0	39.4
文小兵	监事	男	46	现任	0	0	0
陈宁	监事	男	38	现任	0	0	0
赵常辉	监事	女	49	现任	15.53	0	15.53
王 斌	董事;董事会秘书	男	39	现任	32.03	0	32.03
杨童	财务总监	女	44	现任	26.7	0	26.7
合计	--	--	--	--	134.66	0	134.66

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内，公司不存在董事、监事、高级管理人员发生变动的情况。

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

报告期内，公司不存在核心技术人员或关键技术人员变动的情况。

六、公司员工情况

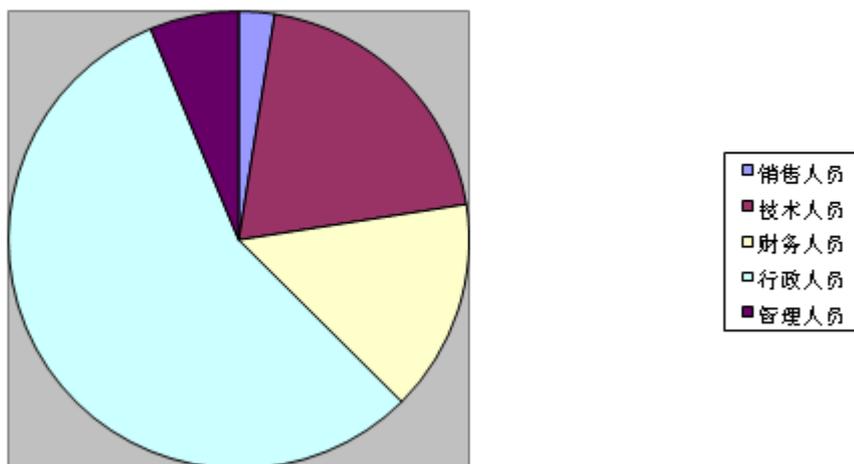
截至2013年12月31日，公司在职工人数80人，没有需承担费用的离退休人员。

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	2	16	12	45	5

所占比例	2.5%	20%	15%	56.25%	6.25%
------	------	-----	-----	--------	-------

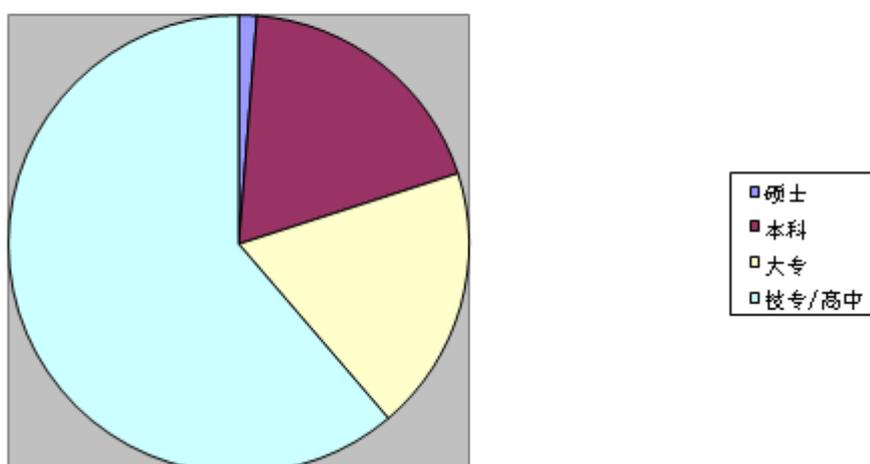
专业构成情况饼形图



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	1	15	15	49
所占比例	1.25%	18.75%	18.75%	61.25%

教育程度情况饼形图



第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

为进一步提高公司治理水平，报告期内，公司根据广东证监局《关于印发<关于进一步提高辖区上市公司治理水平的指导意见>的通知》（广东证监〔2012〕206号）有关规定，认真开展了对公司治理情况的自查活动，查找公司治理存在的不足，并结合本公司实际情况，对《公司章程》、公司《董事会议事规则》、《独立董事制度》、《董事会审计委员会工作细则》、《董事会提名委员会工作细则》、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的部分条款进行了修订，使公司治理更加健全、有效。

公司实际治理情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

根据广东证监局《关于开展规范上市公司关联交易专项活动的通知》（广东证监〔2013〕63号）的有关要求，对公司自2011年至2013年7月31日公司关联交易内控制度的建立、执行情况等进行了认真自查，未发现公司存在不符合相关法律法规及《公司章程》、公司《关联交易管理制度》有关规定的关联交易的情形。

公司已经制订了《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。经自查，未发现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。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年度股东大会	2013 年 06 月 06 日	《二〇一二年度董事会工作报告》、《二〇一二年度监事会工作报告》、《二〇一二年度财务决算报告》、《二〇一二年度报告》及摘要、《二〇一二年度利润分配预案》、关于续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2013 年度审计机构的议案、关于修订《公司章程》部分条款的议案、关于修订公司《董事会议事规则》部分条款的议案、关于修订公司《监事会议事规则》部分条	全部议案审议通过	2013 年 06 月 07 日	《绿景控股股份有限公司 2012 年度股东大会决议公告》（2013-010）——《中国证券报》006、《证券时报》B39、巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）

		款的议案、关于修订公司《独立董事制度》部分条款的议案			
--	--	----------------------------	--	--	--

2、本报告期临时股东大会情况

本报告期，公司未召开临时股东大会。

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
毛炳强	6	1	5	0	0	否
吴英伟	6	1	5	0	0	否
薛自强	6	1	5	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		1				

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

2013年度，公司独立董事亲自参加了董事会历次会议并列席了公司2012年度股东大会，对需经董事会讨论和决策的重大事项，做到预先审议、认真审核，并严格按照《绿景控股股份有限公司独立董事制度》等相关规定，勤勉尽责、忠实履行职务，从专业角度对公司所议事项认真发表意见和提出建议；在年度股东大会上就履职情况向全体股东作了《2012年度述职报告》。同时，积极参与董事会专门委员会工作，并就2012年度报告的编制与披露与公司高管及注册会计师进行了沟通，充分利用专业所长为公司经营、发展战略和重大投资决策献谋献策，发挥智囊作用。

2013年度，公司独立董事对公司2012年利润分配预案、公司续聘会计师事务所、公司关联方资金占用和对外担保情况、内部控制自我评价报告、公司关联交易专项检查等重要事项均发表了独立意见，履行了监督职能，切实地维护了公司及广大公众投资者的利益。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、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2013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。

根据广东证监局《关于印发〈关于进一步提高辖区上市公司治理水平的指导意见〉的通知》有关规定，结合公司实际，就有关财务信息披露及内控制度制订，对公司《董事会审计委员会工作细则》部分条款进行了补充和修订，

(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年度股东大会审议通过，公司续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为2013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2013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。2014年1月10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。2014年2月10日，审计人员出具了初步审计意见。2014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，出具的审计报告能够充分反映公司2013年12月31日的财务状况以及2013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2013年度会议决议

公司董事会审计委员会2013年度会议于2014年3月21日以现场方式召开，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《2013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2014度审计工作的总结报告》；
- ③ 《关于续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2014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2014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。

- ④ 《关于公司2013年度内部控制自我评价报告的议案》。

2、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2013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2013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，未发现违反法律、法规及公司薪酬管理制度的情形。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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，能够独立做出财务决策，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。

七、同业竞争情况

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，公司正在退出房地产行业转型。

八、高级管理人员的考评及激励情况

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。目前公司高级管理人员的激励主要为薪酬激励。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

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》、《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订并完善了《公司章程》等各项内部控制制度，以合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进公司实现发展战略。

公司内部控制流程包括了事前控制、事中控制和事后控制，渗透到决策、执行、监督等各个环节，以确保不存在内部控制的空白或漏洞。公司已建立了良好的法人治理结构与组织架构和相关控制制度，在业务管理、资金管理、会计系统管理、人力资源与薪酬管理、信息沟通与披露管理等方面形成了较完整的内部控制体系。

公司严格按照《公司法》、《证券法》等国家法律法规和公司章程，中国证监会有关上市公司行政规章的要求，建立规范的公司治理结构和议事规程，主要包括：《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理办法》、《独立董事制度》、《经营班子工作细则》、《战略决策委员会工作细则》、《审计委员会工作细则》、《提名委员会工作细则》、《薪酬和考核委员会工作细则》等，明确股东大会、董事会、监事会等机构的职责权限。公司全体董事、监事、高级管理人员勤勉尽责，独立董事对公司重大决策事项在其专业领域里起到了咨询、建议作用，并独立做出判断，切实地履行了独立董事职责。公司控股子公司也参照母公司模式建立了相应的决策系统、执行系统和监督系统，形成科学有效的职责分工和制衡机制。

二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司建立财务报告内部控制的依据是《企业内部控制基本规范》及其配套指引，公司根据有关规定建立健全了与财务报告相关的内部控制制度，提高财务信息披露质量。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

公司董事会认为：截至 2013 年 12 月 31 日，公司未发现内部控制重大缺陷。本公司已建立了比较健全的内部控制体系并在持续完善，公司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，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。

内部控制评价报告全文披露日期 2014 年 03 月 25 日

五、内部控制审计报告

适用 不适用

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司已经制订了《年报工作制度》，对年报信息披露重大差错发生的情形、应追究责任人的责任等做了明确的界定，同时规定了追究责任的形式及种类。报告期内该制度执行良好，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 03 月 21 日
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	信会师报字[2014]第 110837 号
注册会计师姓名	李进华、符策坚

审计报告正文

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2013年12月31日的资产负债表和合并资产负债表、2013年度的利润表和合并利润表、2013年度的现金流量表和合并现金流量表、2013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2013年12月31日的财务状况以及2013年度的经营成果和现金流量。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：绿景控股股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	20,376,141.67	12,637,847.13
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	2,881,653.41	1,816,110.66
预付款项	37,153.78	37,153.78
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	8,826,016.44	5,190,016.44
应收股利		
其他应收款	9,222,042.99	3,163,816.77
买入返售金融资产		
存货	178,135,367.41	184,840,888.46
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	219,478,375.70	207,685,833.24
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	60,000,000.00	60,000,000.00
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	29,324,064.30	31,244,247.48

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	899,999.92	1,209,119.48
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	90,224,064.22	92,453,366.96
资产总计	309,702,439.92	300,139,200.20
流动负债：		
短期借款	0.00	0.00
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	29,054,896.61	33,131,607.19
预收款项	1,605,540.50	775,836.34
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	2,062,457.82	1,991,211.74
应交税费	6,445,223.36	2,776,292.86
应付利息	578,666.67	10,888.89
应付股利	8,516.69	8,516.69
其他应付款	25,153,332.14	24,672,502.13
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	263,250.00	263,250.00

其他流动负债		
流动负债合计	65,171,883.79	63,630,105.84
非流动负债：		
长期借款	0.00	0.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	65,171,883.79	63,630,105.84
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	22,795,561.50	22,795,561.50
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	-13,933,004.62	-20,901,769.95
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	200,567,238.74	193,598,473.41
少数股东权益	43,963,317.39	42,910,620.95
所有者权益（或股东权益）合计	244,530,556.13	236,509,094.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	309,702,439.92	300,139,200.20

法定代表人：余斌

主管会计工作负责人：杨童

会计机构负责人：陈绿茵

2、母公司资产负债表

编制单位：绿景控股股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	9,781,691.13	6,546,781.02

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	45,730,136.47	42,795,926.81
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	55,511,827.60	49,342,707.83
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	164,962,634.70	174,092,634.70
投资性房地产		
固定资产	268.70	389.50
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		
非流动资产合计	164,962,903.40	174,093,024.20
资产总计	220,474,731.00	223,435,732.03
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	191,317.50	323,321.76
应交税费	9,954.87	14,055.79
应付利息	578,666.67	10,888.89
应付股利	8,516.69	8,516.69
其他应付款	28,613,128.14	27,413,128.14
一年内到期的非流动负债	263,250.00	263,250.00
其他流动负债		
流动负债合计	41,420,341.12	39,788,668.52
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	41,420,341.12	39,788,668.52
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	-30,557,178.32	-25,964,504.69
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	179,054,389.88	183,647,063.51
负债和所有者权益（或股东权益）总计	220,474,731.00	223,435,732.03

法定代表人：余斌

主管会计工作负责人：杨童

会计机构负责人：陈绿茵

3、合并利润表

编制单位：绿景控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	29,018,205.05	33,389,274.35
其中：营业收入	29,018,205.05	33,389,274.35
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	39,724,583.77	48,608,957.26
其中：营业成本	16,283,821.87	19,885,812.05
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	4,852,784.03	4,100,506.50
销售费用	2,213,312.45	6,507,945.57
管理费用	15,764,850.80	19,317,311.01
财务费用	552,218.28	-1,274,984.83
资产减值损失	57,596.34	72,366.96
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）	9,552,633.50	3,428,032.79
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）	-1,153,745.22	-11,791,650.12
加：营业外收入	330,214.34	2,439,133.91
减：营业外支出	94,976.52	103,621.84
其中：非流动资产处置损	66,351.04	340.00

失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-918,507.40	-9,456,138.05
减：所得税费用	-8,939,969.17	1,919,447.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	8,021,461.77	-11,375,585.55
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	6,968,765.33	-11,429,304.91
少数股东损益	1,052,696.44	53,719.36
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.04	-0.06
（二）稀释每股收益	0.04	-0.06
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	8,021,461.77	-11,375,585.55
归属于母公司所有者的综合收益总额	6,968,765.33	-11,429,304.91
归属于少数股东的综合收益总额	1,052,696.44	53,719.36

法定代表人：余斌

主管会计工作负责人：杨童

会计机构负责人：陈绿茵

4、母公司利润表

编制单位：绿景控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	4,843,547.63	5,662,013.41
财务费用	553,335.66	-97,346.64
资产减值损失	1,695,790.34	2,731,511.06
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	2,500,000.00	19,080,063.34
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）	-4,592,673.63	10,783,885.51
加：营业外收入		1,790,000.00
减：营业外支出		4,810.04
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-4,592,673.63	12,569,075.47
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,592,673.63	12,569,075.47
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	-0.02	0.07
（二）稀释每股收益	-0.02	0.07
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-4,592,673.63	12,569,075.47

法定代表人：余斌

主管会计工作负责人：杨童

会计机构负责人：陈绿茵

5、合并现金流量表

编制单位：绿景控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	29,195,609.39	33,044,827.19
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	11,749,880.74	1,753,144.31
收到其他与经营活动有关的现金	7,411,675.24	9,455,798.98
经营活动现金流入小计	48,357,165.37	44,253,770.48
购买商品、接受劳务支付的现金	10,084,619.68	27,997,167.24
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
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	10,586,656.62	12,398,881.85
支付的各项税费	5,360,157.42	109,856,679.82
支付其他与经营活动有关的现金	14,483,678.33	24,243,294.52
经营活动现金流出小计	40,515,112.05	174,496,023.43
经营活动产生的现金流量净额	7,842,053.32	-130,242,252.95
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21,160.22	15,024.43
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		7,518,000.00
投资活动现金流入小计	21,160.22	7,533,024.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	124,919.00	110,694.00
投资支付的现金		
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	124,919.00	110,694.00
投资活动产生的现金流量净额	-103,758.78	7,422,330.43
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		10,000,000.00
筹资活动现金流入小计		10,000,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
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		20,250,000.00
筹资活动现金流出小计		20,250,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-10,250,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	7,738,294.54	-133,069,922.52
加：期初现金及现金等价物余额	12,637,847.13	145,707,769.65
六、期末现金及现金等价物余额	20,376,141.67	12,637,847.13

法定代表人：余斌

主管会计工作负责人：杨童

会计机构负责人：陈绿茵

6、母公司现金流量表

编制单位：绿景控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	10,016,206.62	10,031,085.13
经营活动现金流入小计	10,016,206.62	10,031,085.13
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	2,183,679.39	3,134,933.74
支付的各项税费	219,628.38	271,055.65
支付其他与经营活动有关的现金	14,877,988.74	101,405,589.49

经营活动现金流出小计	17,281,296.51	104,811,578.88
经营活动产生的现金流量净额	-7,265,089.89	-94,780,493.75
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	8,000,000.00	59,750,000.00
取得投资收益所收到的现金	2,500,000.00	19,080,063.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	10,500,000.00	78,830,063.34
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		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额	10,500,000.00	78,830,063.34
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		10,000,000.00
筹资活动现金流入小计		10,000,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		10,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	3,234,910.11	-5,950,430.41
加：期初现金及现金等价物余额	6,546,781.02	12,497,211.43
六、期末现金及现金等价物余额	9,781,691.13	6,546,781.02

法定代表人：余斌

主管会计工作负责人：杨童

会计机构负责人：陈绿茵

7、合并所有者权益变动表

编制单位：绿景控股股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	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		-20,901,769.95		42,910,620.95	236,509,094.36
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	22,795,561.50			6,885,074.86		-20,901,769.95		42,910,620.95	236,509,094.36
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							6,968,765.33		1,052,696.44	8,021,461.77
（一）净利润							6,968,765.33		1,052,696.44	8,021,461.77
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							6,968,765.33		1,052,696.44	8,021,461.77
（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. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	184,819,607.00	22,795,561.50			6,885,074.86		-13,933,004.62		43,963,317.39	244,530,556.13

上年金额

单位：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		-9,472,465.04		63,106,901.59	268,134,679.91
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
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	22,795,561.50			6,885,074.86		-9,472,465.04		63,106,901.59	268,134,679.91
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-11,429,304.91		-20,196,280.64	-31,625,585.55
（一）净利润							-11,429,304.91		53,719.36	-11,375,585.55
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							-11,429,304.91		53,719.36	-11,375,585.55
（三）所有者投入和减少资本									-20,250,000.00	-20,250,000.00

1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额								-20,250,000.00	-20,250,000.00
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. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	184,819,607.00	22,795,561.50			6,885,074.86		-20,901,769.95	42,910,620.95	236,509,094.36

法定代表人：余斌

主管会计工作负责人：杨童

会计机构负责人：陈绿茵

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：绿景控股股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	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		-25,964,504.69	183,647,063.51
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		-25,964,504.69	183,647,063.51
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-4,592,673.63	-4,592,673.63
（一）净利润							-4,592,673.63	-4,592,673.63
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-4,592,673.63	-4,592,673.63
（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. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	184,819,607.00	17,906,886.34			6,885,074.86		-30,557,178.32	179,054,389.88

上年金额

单位：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		-38,533,580.16	171,077,988.04
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	184,819,607.00	17,906,886.34			6,885,074.86		-38,533,580.16	171,077,988.04
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							12,569,075.47	12,569,075.47
（一）净利润							12,569,075.47	12,569,075.47
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							12,569,075.47	12,569,075.47
（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. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	184,819,607.00	17,906,886.34			6,885,074.86		-25,964,504.69	183,647,063.51

法定代表人：余斌

主管会计工作负责人：杨童

会计机构负责人：陈绿茵

三、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股后股本为61,392,323股，1992年至1997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、债转股及实施股权分置改革等方式，共增加股本123,427,284股。

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。截止2013年12月31日股本为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。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、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。

2、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。

3、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 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。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 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。

7、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。

8、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）减值测试方法、减值准备计提方法

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。

9、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

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。
单项金额重大并单项计提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的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
组合 1	账龄分析法	应收款项的账龄越长，发生坏账损失的可能性越大。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

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—4 年	10%	10%
4—5 年	10%	10%
5 年以上	10%	10%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(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。

10、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

计价方法：其他

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

盘存制度：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计入商品房成本。

(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。

11、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，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，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。

12、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。

13、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提供经济利益，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。

14、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。

15、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。

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化金额的计算方法

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。

17、 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。

18、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

(2) 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，公司已将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

19、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) 会计政策

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。

20、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。

21、经营租赁、融资租赁

(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。

22、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。

23、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

本报告期，主要会计政策、会计估计未发生变更。

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

24、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

本报告期未发现前期会计差错。

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
营业税	按应税营业收入计征	5
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税计征	7
企业所得税	按应纳税所得额计征	25
教育费附加	按实际缴纳的营业税计征	3
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税计征	2
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征	

各分公司、分厂执行的所得税税率

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

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	期末实际投资额	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	少数股东权益	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年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	控股子公司	海南海口市	贸易	1,000,000	装饰材料、金属材料	950,000.00		95%	95%	是	1,952.98	48,047.02	

司					及产品等的销售								
广州市花都绿景房地产开发有限公司	控股子公司	广东广州市	房地产	80,000,000	房地产开发、经营	71,483,064.48		90%	90%	是		6,778,085.45	
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	600,000	物业管理	600,000.00		30%	100%	是			
恒大地产广州有限公司	全资子公司	广东广州市	房地产	50,000,000	房地产开发、经营	50,000,000.00		80%	100%	是			
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	10,000,000	矿业资源投资	10,000,000.00		100%	100%	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

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	期末实际投资额	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	少数股东权益	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年初所有者权益中所

													享有份 额后的 余额
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	2,000,0 00	房地产 开发	2,484,6 33.95		100%	100%	是			

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

广西天誉房地产开发有限公司原注册资本及实收资本人民币1,000万元，2013年12月9日减少注册资本及实收资本人民币800万元，业经2013年12月10日南宁桂誉会计师事务所桂誉验字（2013）第071号验资报告审验。

（3）非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

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	期末实 际投资 额	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	少数股 东权益	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 年初所 有者权 益中所 享有份 额后的 余额
佛山市 瑞丰投 资有限 公司	控股子 公司	广东佛 山市	房地产	70,000, 000	房地产 开发、 经营	40,994, 936.27		66.25%	66.25%	是	37,183, 278.96		

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

2、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

适用 不适用

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	194,235.89	--	--	151,844.44
人民币	--	--	194,235.89	--	--	151,844.44
银行存款：	--	--	20,181,905.78	--	--	12,486,002.69
人民币	--	--	20,181,905.78	--	--	12,486,002.69
合计	--	--	20,376,141.67	--	--	12,637,847.13

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明
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。

2、应收利息

(1) 应收利息

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
应收利息	5,190,016.44	3,636,000.00	0.00	8,826,016.44
合计	5,190,016.44	3,636,000.00	0.00	8,826,016.44

(2) 应收利息的说明

应收利息余额系应收“杏坛镇土地储备项目”合作开发资金利息，见附注七7。

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	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(%)
按组合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	3,065,916.96	99.81%	184,263.55	6%	1,932,049.78	99.69%	115,939.12	6%

组合小计	3,065,916.96	99.81%	184,263.55	6%	1,932,049.78	99.69%	115,939.12	6%
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	0.19%	5,930.00	100%	5,930.00	0.31%	5,930.00	100%
合计	3,071,846.96	--	190,193.55	--	1,937,979.78	--	121,869.12	--

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。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	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						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内	3,035,447.96	99.01%	182,126.88	1,930,436.78	99.92%	115,826.21
1 年以内小计	3,035,447.96	99.01%	182,126.88	1,930,436.78	99.92%	115,826.21
1 至 2 年	30,085.00	0.98%	2,105.95	1,613.00	0.08%	112.91
2 至 3 年	384.00	0.01%	30.72			
合计	3,065,916.96	--	184,263.55	1,932,049.78	--	115,939.12

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

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	--	--

(2) 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。

(3) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
A	非关联方	1,710,041.75	1 年以内	55.67%
B	非关联方	450,000.00	1 年以内	14.65%
C	非关联方	450,000.00	1 年以内	14.65%
D	非关联方	400,000.00	1 年以内	13.02%
E	非关联方	5,930.00	3 年以上	0.19%
合计	--	3,015,971.75	--	98.18%

(4) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
广州市誉城房地产开发有限公司	同一实际控制人	17,843.55	0.58%
合计	--	17,843.55	0.58%

(5) 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）	3,035,447.96	98.82	182,126.88	6.00	1,930,436.78	99.61	115,826.21	6.00
1-2年（含2年）	30,085.00	0.98	2,105.95	7.00	1,613.00	0.08	112.91	7.00
2-3年（含3年）	384.00	0.01	30.72	8.00				
3年以上	5,930.00	0.19	5,930.00	100.00	5,930.00	0.31	5,930.00	100.00
合计	3,071,846.96	100.00	190,193.55		1,937,979.78	100.00	121,869.12	

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数		期初数	
	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(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	52,860,231.40	79.49%	46,364,036.33	87.71%	46,364,036.33	76.69%	46,364,036.33	100%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	2,950,662.73	4.43%	224,814.81	7.62%	3,399,359.67	5.62%	235,542.90	6.93%
组合小计	2,950,662.73	4.43%	224,814.81	7.62%	3,399,359.67	5.62%	235,542.90	6.93%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	10,691,925.60	16.08%	10,691,925.60	100%	10,691,925.60	17.69%	10,691,925.60	100%
合计	66,502,819.73	--	57,280,776.74	--	60,455,321.60	--	57,291,504.83	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	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
佛山市顺德区杏坛镇土地储备发展中心	6,496,195.07			合作项目分成款
合计	52,860,231.40	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

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	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						
其中:						
1年以内	1,344,967.12	45.58%	80,698.04	1,772,469.06	52.14%	106,348.15
1年以内小计	1,344,967.12	45.58%	80,698.04	1,772,469.06	52.14%	106,348.15
1至2年	1,917.83	0.07%	134.24	819,822.93	24.12%	57,210.11
2至3年	819,762.39	27.78%	65,580.99	449,050.77	13.21%	35,902.75
3年以上	784,015.39	26.57%	78,401.54	358,016.91	10.53%	36,081.89

合计	2,950,662.73	--	224,814.81	3,399,359.67	--	235,542.90
----	--------------	----	------------	--------------	----	------------

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

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	--	--

(2) 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（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内 (含1年)	7,841,162.19	11.79	80,698.04	1.03	1,772,469.06	2.93	106,348.15	6.00
1-2年 (含2年)	1,917.83	0.01	134.25	7.00	819,822.93	1.36	57,210.11	7.00
2-3年 (含3年)	819,762.39	1.23	65,580.99	8.00	449,050.77	0.74	35,902.75	8.00
3年以上	57,839,977.32	86.97	57,134,363.46	98.78	57,413,978.84	94.97	57,092,043.82	99.44
合计	66,502,819.73	100.00	57,280,776.74		60,455,321.60	100.00	57,291,504.83	

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
------	---------	------	------	------	-----------

其他应收款核销说明

本报告期无核销的其他应收款。

(4) 本报告期转回或收回其他应收款情况

本报告期无转回或收回的其他应收款。

(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：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
海南海证实业公司	非关联方	35,976,069.71	3 年以上	54.1%
海南南林农场	非关联方	10,387,966.62	3 年以上	15.62%
佛山市顺德区杏坛镇土地储备发展中心	非关联方	6,496,195.07	1 年以内	9.77%
广州超丰贸易有限公司	非关联方	4,237,113.29	3 年以上	6.37%
万宁县财政局	非关联方	1,426,000.00	3 年以上	2.14%
合计	--	58,523,344.69	--	88%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
广州市天誉物业管理有限公司	同一实际控制人	280.00	0%
合计	--	280.00	0%

5、预付款项**(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 至 2 年			24,019.78	64.65%
2 至 3 年	24,019.78	64.65%	13,134.00	35.35%
3 年以上	13,134.00	35.35%		
合计	37,153.78	--	37,153.78	--

预付款项账龄的说明

(2) 本报告期预付款项中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

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。

6、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	100,960.84		100,960.84	85,035.03		85,035.03
库存商品	178,034,406.57		178,034,406.57	184,755,853.43		184,755,853.43
合计	178,135,367.41		178,135,367.41	184,840,888.46		184,840,888.46

(2) 库存商品

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区二期商铺、车位	2009.6	13,751,378.44		870,001.17	12,881,377.27
绿景东中华庭	2008.6	4,564,904.31			4,564,904.31
金碧御水山庄大拇指别墅	2010.10	117,514,852.03			117,514,852.03
誉晖花园	2011.7	41,030,933.95		3,811,250.77	37,219,683.18
天誉江南花园项目	2011.9	5,380,472.55		901,313.47	4,479,159.08
合计		184,755,853.43		6,721,446.86	178,034,406.57

(3) 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。

7、长期应收款

项目	年末余额	年初余额
佛山市顺德区杏坛镇土地储备发展中心	60,000,000.00	60,000,000.00
合计	60,000,000.00	60,000,000.00

注：2011年7月21日 本公司（以下简称乙方）与佛山市顺德区杏坛镇土地储备发展中心（以下简称甲方）就杏坛镇土地储备项目（二环路西侧1号地块）的土地整理合作签订了《杏坛镇土地储备项目合作开发协议书》（以下简称《开发协议书》）。主要约定：乙方支付项目开发资金6,000万元，并按年利率为6.06%计算获得利息；项目土地出让返还款全部用于返还乙方项目开发资金本息后的余额，由甲乙双方按甲方70%、乙方30%的比例分享。

2011年7月乙方按《开发协议书》的规定支付了项目开发资金6,000万元。

2013年12月20日上述地块之一的面积为35,788.48平方米在佛山市顺德区土地房产交易中心挂牌成交，甲方已收到土地拍卖款人民币15,081万元。

2013年12月20日上述地块之二的面积为7,430.00平方米在佛山市顺德区土地房产交易中心进行挂牌以人民币3,121元成交。

2013年12月27日，甲乙双方就宗地号为107056-038的地块分享投资收益签署《杏坛镇土地储备项目的投资本息偿还及其收益确认书》。甲方确认上述地块甲方取得的项目土地出让返还款金额，在扣除项目开发资金本息后将作为乙方和甲方的共同投资收益款，并根据相关约定按比例分享。

按甲乙双方的约定，甲方已取得的项目土地出让返还款乙方应分享投资收益约为649万元。

2014年1月29日收回本金1,500万元。

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	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	本期计提减值准备	本期现金红利
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%		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		

(2) 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		

9、固定资产

(1) 固定资产情况

单位: 元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计:	46,524,861.31		124,919.00	528,354.29	46,121,426.02
其中: 房屋及建筑物	29,595,185.96				29,595,185.96
机器设备	713,834.21		7,800.00	540.00	721,094.21
运输工具	10,741,475.31		3,800.00	151,400.00	10,593,875.31
电子设备	823,935.72		95,069.00	263,382.29	655,622.43
办公设备	1,228,554.55		18,250.00	91,044.00	1,155,760.55
家私类	241,875.56			21,988.00	219,887.56
陈列装饰品	3,180,000.00				3,180,000.00
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计:	15,280,613.83		1,964,584.48	447,836.59	16,797,361.72
其中: 房屋及建筑物	5,537,159.34		666,060.48		6,203,219.82
机器设备	643,615.04		2,178.96	540.00	645,254.00
运输工具	4,110,700.00		1,153,713.13	117,957.84	5,146,455.29
电子设备	673,875.94		47,944.97	218,332.94	503,487.97
办公设备	955,040.62		68,765.10	93,184.47	930,621.25
家私类	180,222.89		25,921.84	17,821.34	188,323.39
陈列装饰品	3,180,000.00				3,180,000.00
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	31,244,247.48		--		29,324,064.30
其中: 房屋及建筑物	24,058,026.62		--		23,391,966.14

机器设备	70,219.17	--	75,840.21
运输工具	6,630,775.31	--	5,447,420.02
电子设备	150,059.78	--	152,134.46
办公设备	273,513.93	--	225,139.30
家私类	61,652.67	--	31,564.17
陈列装饰品		--	
电子设备		--	
办公设备		--	
家私类		--	
陈列装饰品		--	
五、固定资产账面价值合计	31,244,247.48	--	29,324,064.30
其中：房屋及建筑物	24,058,026.62	--	23,391,966.14
机器设备	70,219.17	--	75,840.21
运输工具	6,630,775.31	--	5,447,420.02
电子设备	150,059.78	--	152,134.46
办公设备	273,513.93	--	225,139.30
家私类	61,652.67	--	31,564.17
陈列装饰品		--	

本期折旧额 1,964,584.48 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	账面净值
----	------	------	------

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

种类	期末账面价值
----	--------

(5) 期末持有待售的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	------	------	--------	--------

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
----	-----------	------------

固定资产说明

年末无用于抵押或担保的固定资产。

10、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
办公室装修	275,786.20		275,786.20			
土地租赁费	933,333.28		33,333.36		899,999.92	
合计	1,209,119.48		309,119.56		899,999.92	--

长期待摊费用的说明

长期待摊费用-土地租赁费899,999.92元系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日向新扬村支付的土地租赁费1,000,000.00元的摊余价值。该土地使用权面积40亩，租赁期30年。

11、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	57,413,373.95	57,596.34			57,470,970.29
五、长期股权投资减值准备	2,907,899.27				2,907,899.27
合计	60,321,273.22	57,596.34			60,378,869.56

资产减值明细情况的说明

12、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	2,190,474.78	5,909,466.80
1-2 年	5,341,545.20	9,915,008.29

2-3 年	5,143,324.65	423,560.67
3 年以上	16,379,551.98	16,883,571.43
合计	29,054,896.61	33,131,607.19

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

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情况的说明

单位名称	年末余额	未结转原因
广东电白二建工程有限公司	7,340,444.62	债权人未催收
海军海口房地产管理	5,866,522.32	债权人未催收
日立电梯（中国）有限公司	2,344,495.62	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
合计	19,032,682.13	

13、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	1,605,540.50	775,836.34
合计	1,605,540.50	775,836.34

(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) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

年末数中无账龄超过一年的大额预收款项情况。

14、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额

一、工资、奖金、津贴和补贴	1,204,692.30	8,569,752.81	8,524,223.92	1,250,221.19
二、职工福利费		431,203.00	431,203.00	
三、社会保险费	33,093.49	866,395.08	898,816.07	672.50
四、住房公积金	11,852.00	167,563.00	167,488.00	11,927.00
五、辞退福利	58,767.79	53,336.16	45,317.00	66,786.95
六、其他	682,806.16	634,718.99	584,674.97	732,850.18
1、工会经费和职工教育经费	682,806.16	634,718.99	584,674.97	732,850.18
合计	1,991,211.74	10,722,969.04	10,651,722.96	2,062,457.82

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 634,718.99 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 53,336.16 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

年末应付职工薪酬预计发放时间为下一会计年度。

15、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	98.75	484.35
营业税	1,036,856.81	445,733.84
企业所得税	1,409,043.26	774,017.69
个人所得税	15,441.06	19,657.91
城市维护建设税	72,586.88	31,235.29
土地增值税	3,762,558.44	1,399,040.13
教育费附加	49,630.69	20,093.83
土地使用税	32,405.79	34,971.09
印花税	2,831.53	1,467.73
防洪费	49,520.26	35,388.24
价格调节基金	10,196.53	10,124.44
房产税	4,053.36	4,078.32
合计	6,445,223.36	2,776,292.86

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程

16、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
广州市天誉房地产开发有限公司	578,666.67	10,888.89
合计	578,666.67	10,888.89

应付利息说明

17、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
应付股利	8,516.69	8,516.69	
合计	8,516.69	8,516.69	--

应付股利的说明

18、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	2,802,484.35	12,173,978.88
1-2 年	10,507,588.68	2,251,540.42
2-3 年	1,842,039.60	653,966.75
3 年以上	10,001,219.51	9,593,016.08
合计	25,153,332.14	24,672,502.13

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
广州市天誉房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	10,000,000.00	10,000,000.00

(3) 年末数中欠关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应付款总额的比例(%)	性质或内容
广州市天誉房地产开发有限公司	控股股东	10,000,000.00	1-2年	39.76	借款
广州市天誉物业管理有限公司顺德分公司	同一实际控制人	39,459.28	1年以内	0.16	

合计		10,039,459.28		39.92
----	--	---------------	--	-------

注：公司向控股股东广州天誉房地产开发有限公司借款1,000万元，借款期限6个月，按同期银行贷款利率5.6%付息，一次性还本付息，2013年12月25日到期后续签借款合同，2014年1月20日已还清借款本息。

(4) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

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	
广州市天誉房地产开发有限公司	10,000,000.00	借款	
合计	12,521,247.00		

(5) 金额较大的其他应付款说明内容

单位名称	年末余额	性质或内容	备注
广州市天誉房地产开发有限公司	10,000,000.00	关联方借款	
万宁三锚企业公司	2,521,247.00	往来款	
合计	12,521,247.00		

19、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的应付债券

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
三年期企业债券	210,900.00	1991年08月01日	3年	30,000,000.00	0.00			0.00	263,250.00

一年内到期的应付债券说明

一年内到期的应付债券年末余额263,250.00元，系公司1991年3月发行的三年期企业债券3,000万元未兑付余额。

20、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	184,819,607.00						184,819,607.00

21、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
----	-----	------	------	-----

(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

资本公积说明

22、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	6,885,074.86			6,885,074.86
合计	6,885,074.86			6,885,074.86

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

23、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整后年初未分配利润	-20,901,769.95	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	6,968,765.33	--
期末未分配利润	-13,933,004.62	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

24、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	28,858,045.39	33,249,753.79
其他业务收入	160,159.66	139,520.56
营业成本	16,283,821.87	19,885,812.05

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	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）	16,960,575.00	6,721,446.86	19,893,806.00	8,611,867.77
(2) 房地产业（物业管理）	11,897,470.39	9,562,375.01	13,355,947.79	11,273,860.28
合计	28,858,045.39	16,283,821.87	33,249,753.79	19,885,728.05

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 誉晖花园	9,544,011.00	3,811,250.77	8,920,800.00	4,820,208.65
(2) 天誉江南花园	2,826,564.00	901,313.47	9,112,006.00	2,467,894.06
(3) 金碧御水山庄	4,590,000.00	2,008,882.62	1,861,000.00	1,323,765.06
(4) 物业管理	11,897,470.39	9,562,375.01	13,355,947.79	11,273,860.28
合计	28,858,045.39	16,283,821.87	33,249,753.79	19,885,728.05

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南地区	28,858,045.39	16,283,821.87	33,249,753.79	19,885,728.05
合计	28,858,045.39	16,283,821.87	33,249,753.79	19,885,728.05

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
A	3,200,000.00	11.03%
B	1,500,000.00	5.17%
C	1,442,492.00	4.97%
D	1,065,361.00	3.67%
E	934,371.00	3.22%

合计	8,142,224.00	28.06%
----	--------------	--------

营业收入的说明

25、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	1,481,325.18	1,702,397.22	5
城市维护建设税	103,692.76	119,167.84	7
教育费附加	74,066.19	85,119.93	5
土地增值税	3,193,699.90	2,193,821.51	
合计	4,852,784.03	4,100,506.50	--

26、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
园林绿化改造	1,447,784.20	2,911,766.92
物业管理费	638,276.62	291,709.78
房屋销售代理费	107,942.14	223,981.88
广告费	1,820.00	52,080.00
维修费		1,673,650.83
样板房装修费		879,742.13
办公费		24,805.80
其他	17,489.49	450,208.23
合计	2,213,312.45	6,507,945.57

注：本年度销售费用大幅度减少主要系售楼活动减少及小区绿化和维修费用支出减少所致。

27、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	4,735,617.05	5,336,482.62
租赁费	2,212,076.58	2,116,816.56
折旧	1,916,605.58	2,379,022.75
聘请中介机构费	2,255,982.00	1,771,640.00
交通工具使用费	571,049.46	635,990.24

福利费	520,032.56	627,116.43
办公费	495,058.32	751,817.90
社会保险费	476,333.91	796,813.88
因解除与职工的劳动关系给予的补偿	449,429.13	776,256.65
管理空调水电费	435,187.93	677,319.74
税金	383,639.93	411,202.37
信息公告费	331,900.00	272,000.00
业务招待费	321,383.30	912,563.25
住房公积金	129,500.00	294,270.00
邮电通讯费	109,625.82	141,329.72
差旅费	90,044.40	257,383.20
会务费	18,900.00	35,876.00
防洪费	19,099.53	12,394.40
印花税	16,191.70	18,751.32
价格调节基金	26,490.15	
低值易耗品	23,982.00	
设施设备维护保养费	3,065.20	
劳动保险费		856,036.00
长期待摊费用摊销		33,333.36
其他	223,656.25	202,894.62
合计	15,764,850.80	19,317,311.01

注：本年度管理费用减少主要系控制费用、经营业务减少所致。

28、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	567,777.78	0.00
减：利息收入	54,450.71	1,334,340.39
汇兑损益		
其他	38,891.21	59,355.56
合计	552,218.28	-1,274,984.83

29、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他	9,552,633.50	3,428,032.79
合计	9,552,633.50	3,428,032.79

投资收益的说明：

杏坛镇土地储备项目本年收益 9,552,633.50 元系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杏坛镇土地储备项目资金 6,000 万元的资金利息净收益 3,428,020.78 元和合作项目分成净收益 6,124,612.72 元（宗地号：107056-038、杏坛镇二环路西侧 01 号地块分成净收益），详见附注七 7。

30、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	57,596.34	72,366.96
合计	57,596.34	72,366.96

31、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	634.38	1,195.83	634.38
其中：固定资产处置利得	634.38	1,195.83	634.38
已决诉讼结转预计负债		1,790,000.00	
政府拆迁补偿	200,761.00		200,761.00
其他	128,818.96	647,938.08	128,818.96
合计	330,214.34	2,439,133.91	330,214.34

营业外收入说明

32、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益
----	-------	-------	------------

			的金额
非流动资产处置损失合计	66,351.04	340.00	66,351.04
其中：固定资产处置损失	66,351.04	340.00	66,351.04
其他	28,625.48	103,281.84	28,625.48
合计	94,976.52	103,621.84	94,976.52

营业外支出说明

33、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	2,809,911.57	1,919,447.50
收到退还企业所得税税款	-11,749,880.74	
合计	-8,939,969.17	1,919,447.50

注：根据广州市天河区国家税务局《退（抵）税批准通知书》（穗天国税退审字[2013]887号）：同意退还公司控股子公司恒大地产广州有限公司 2008 年度企业所得税税款 11,749,880.74 元。恒大地产广州有限公司已于 2013 年 9 月 26 日收到上述款项。

34、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	-918,507.40	-9,456,138.05
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	2,809,911.57	1,895,606.06
子公司适用不同税率的影响		
收到退还企业所得税税款	-11,749,880.74	23,841.44
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	179,463.35	3,512,940.00
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		
未确认的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响		
所得税费用	-8,939,969.17	1,919,447.50

35、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	6,968,765.33	-11,429,304.91
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）	0.04	-0.06

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）	6,968,765.33	-11,429,304.91
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）	0.04	-0.06

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

36、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他综合收益说明

37、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收到银行利息	54,465.71
收到往来款	7,026,917.64
收到其他	330,291.89
合计	7,411,675.24

收到的其他与经营活动有关的现金说明

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付银行手续费	34,815.73
支付往来款	7,875,320.30
其他	6,573,542.30
合计	14,483,678.33

支付的其他与经营活动有关的现金说明

38、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--

净利润	8,021,461.77	-11,375,585.55
加：资产减值准备	57,596.34	72,366.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,964,584.48	2,422,919.12
长期待摊费用摊销	309,119.56	425,459.59
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）	12,628.22	-519,126.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	53,722.82	
投资损失（收益以“-”号填列）	-9,552,633.50	-3,428,032.79
存货的减少（增加以“-”号填列）	6,705,521.05	6,453,971.25
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	6,633,405.59	20,061,089.65
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-6,363,353.01	-144,355,315.18
经营活动产生的现金流量净额	7,842,053.32	-130,242,252.95
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	20,376,141.67	12,637,847.13
减：现金的期初余额	12,637,847.13	145,707,769.65
加：现金等价物的期末余额	0.00	
减：现金等价物的期初余额	0.00	
现金及现金等价物净增加额	7,738,294.54	-133,069,922.52

（2）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	20,376,141.67	12,637,847.13
其中：库存现金	194,235.89	151,844.44
可随时用于支付的银行存款	20,181,905.78	12,486,002.69
二、现金等价物	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	20,376,141.67	12,637,847.13

现金流量表补充资料的说明

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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	母公司对本企业的	母公司对本企业的	本企业最终控制方	组织机构代码

							持股比例 (%)	表决权比 例(%)		
广州市天誉房地产开发有限 公司	控股股东	有限责任 公司	广州市天 河区林和 中路 136 号天誉花 园二期二 层自编 211 单元 自编 B 室	文小兵	房地产	8,000	22.65%	22.65%		63320517 -X

本企业的母公司情况的说明

2、本企业的子公司情况

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	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	控股子公司	有限公司	广东广州市	刘宇	物业管理服 务	600,000.00	30%	100%	74359546-3
恒大地产广州 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	50,000,000. 00	80%	100%	74991830-7
广西天誉房地 产开发有限公 司	控股子公司	有限公司	广西南宁市	刘宇	房地产开发	2,000,000.0 0	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	70,000,000. 00	66.25%	66.25%	66648086-4
广东绿景矿业 资源投资有限 公司	控股子公司	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	1,000,000.0 0	95%	95%	74257637-5

3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
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
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	
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
广州市天誉物业管理有限公司	受同一实际控制人控制	
南宁天誉誉浚投资有限公司	受同一实际控制人控制	
南宁天誉巨成置业有限公司	受同一实际控制人控制	
Lead Wealth Group Limited	受同一实际控制人控制	
Waymax 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	
Solar Apex Investments Limited	受同一实际控制人控制	
Smart Aim Investments Limited	受同一实际控制人控制	

本企业的其他关联方情况的说明

广州市天誉物业管理有限公司于 2013 年 12 月股权转让过户成为关联方。

4、关联方交易

(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

本公司因经营资金周转需要，于 2012 年 12 月 20 日与控股股东广州市天誉房地产开发有限公司签署借款期限为 6 个月期的

借款合同，借款金额人民币1,000万元，借款利率按照中国人民银行同期贷款利率计息，到期一次性还本付息。本公司已于2012年12月24日收到广州市天誉房地产开发有限公司借款1,000万元，期满后本公司已与广州市天誉房地产开发有限公司签订两次续借协议，2014年1月20日已还清借款本息。

(2) 与其他关联方交易

与其它关联方的交易为正常经营性交易。广州市天誉物业管理有限公司系恒大地产广州有限公司开发的绿景东山华庭物业管理公司，承租公司尚未出售的停车库，2013年度租金12万元；广州市天誉物业管理有限公司系佛山瑞丰投资有限公司开发的誉晖花园物业管理公司，公司2013年度发生的空置房管理费为204,108.32元；广州市誉城房地产开发有限公司2013年度在广州市恒远物业管理有限公司餐厅消费45,141.65元。

5、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广州市誉城房地产开发有限公司	17,843.55	1,070.61		
其他应收款	广州市天誉物业管理有限公司	280.00	28.00	280.00	28.00

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	广州市天誉物业管理有限公司	39,459.28	77,495.00

九、或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

本公司之子公司广州市恒远物业管理有限公司（以下简称：恒远公司）与原职工（9人）劳动合同纠纷的未决诉讼案（9宗），要求恒远公司支付经济补偿金、加班费等共计108,811.81元。

鉴于恒远公司已向上述9个案件的原告支付了原告与恒远公司劳动关系存续期间发生的大部分加班工资、年假补偿、高温补贴，预计上述案件不会对公司财务报表造成重大影响。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(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权归属于本公司，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权归属于本公司，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权归属于本公司，本公司承担上述连带保证责任的可能性极小。

3、其他或有负债及其财务影响

本公司无需要披露的其他或有事项。

十、承诺事项

1、重大承诺事项

本公司无应予披露的重大承诺事项。

2、前期承诺履行情况

本公司无应予披露的前期承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

2014年3月21日经本公司第九届董事会第十二次会议决议（绿景董字[2014]002号），本年度拟不进行利润分配，也不以资本公积转增股本。

十二、其他重要事项

本公司无应予披露的其他重要事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	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 (%)
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	44.09 %	46,364,036.33	100%	46,364,036.33	45.6%	46,364,036.33	100%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	49,031,413.33	46.62 %	3,301,276.86	6.73%	45,531,413.33	44.79 %	2,735,486.52	6.01%
组合小计	49,031,413.33	46.62 %	3,301,276.86	6.73%	45,531,413.33	44.79 %	2,735,486.52	6.01%
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	9.29%	9,772,090.96	100%	9,772,090.96	9.61%	9,772,090.96	100%
合计	105,167,540.62	--	59,437,404.15	--	101,667,540.62	--	58,871,613.81	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	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

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备	坏账准备	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)		
1 年以内								

其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内	13,500,000.00	27.53%	810,000.00	45,219,982.50	99.32%	2,713,198.95
1 年以内小计	13,500,000.00	27.53%	810,000.00	45,219,982.50	99.32%	2,713,198.95
1 至 2 年	35,219,982.50	71.83%	2,465,398.78	263,250.00	0.58%	18,427.50
2 至 3 年	263,250.00	0.54%	21,060.00	47,900.83	0.1%	3,832.07
3 年以上	48,180.83	0.1%	4,818.08	280.00		28.00
合计	49,031,413.33	--	3,301,276.86	45,531,413.33	--	2,735,486.52

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

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	--	--

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

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

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
------	---------	------	------	------	-----------

其他应收款核销说明

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容**(6) 其他应收款金额前五名单位情况**

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
海南海证实业公司	非关联方	35,976,069.71	3 年以上	34.21%
广州市花都绿景房地产开发有限公司	控股子公司	42,219,982.50		40.15%
恒大地产广州有限公司	全资子公司	6,500,000.00		6.18%
海南南林农场	非关联方	10,387,966.62	3 年以上	9.88%
广州超丰贸易有限公司	非关联方	4,237,113.29	3 年以上	4.02%
合计	--	99,321,132.12	--	94.44%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
广州市花都绿景房地产开发有限公司	控股子公司	42,219,982.50	40.15%
恒大地产广州有限公司	全资子公司	6,500,000.00	6.18%
广州市天誉物业管理有限公司	同一实际控制人	280.00	0%
合计	--	48,720,262.50	46.33%

2、长期股权投资

单位：元

被投资单	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资	在被投资	在被投资	减值准备	本期计提	本期现金
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

位						单位持股 比例(%)	单位表决 权比例 (%)	单位持股 比例与表 决权比例 不一致的 说明		减值准备	红利
子公司:											
花都绿景 房地产开发 有限公司	成本法	71,483,06 4.48	71,483,06 4.48		71,483,06 4.48	90%	90%				
恒大地产 广州有限 公司	成本法	40,000,00 0.00	40,000,00 0.00		40,000,00 0.00	80%	80%				
佛山市瑞 丰投资有 限公司	成本法	40,994,93 6.27	40,994,93 6.27		40,994,93 6.27	66.25%	66.25%				
广西天誉 房地产开发 有限公司	成本法	2,484,633 .95	10,484,63 3.95	-8,000,00 0.00	2,484,633 .95	100%	100%				
广东绿景 矿业资源 投资有限 公司	成本法	10,000,00 0.00	10,000,00 0.00		10,000,00 0.00	100%	100%				
海南欣融 贸易有限 公司	成本法	950,000.0 0	950,000.0 0		950,000.0 0	95%	95%		950,000.0 0	950,000.0 0	
恒远物业 管理有限 公司	成本法	180,000.0 0	180,000.0 0		180,000.0 0	30%	30%		180,000.0 0	180,000.0 0	
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	377,806.0 0	377,806.0 0		377,806.0 0				377,806.0 0		

合计	--	169,000.5	177,000.5	-8,000.00	169,000.5	--	--	--	4,037,899	1,130,000	
		33.97	33.97	0.00	33.97				.27	.00	

长期股权投资的说明

本公司对广西天誉房地产开发有限公司减资，对海南欣融贸易有限公司和广州市恒远物业管理有限公司计提长期股权投资减值。

3、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,500,000.00	19,080,063.34
合计	2,500,000.00	19,080,063.34

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
广西天誉房地产开发有限公司	2,500,000.00	19,080,063.34	本年投资收益系全资子公司广西天誉房地产开发有限公司分配股利。
合计	2,500,000.00	19,080,063.34	--

4、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	-4,592,673.63	12,569,075.47
加：资产减值准备	1,695,790.34	2,731,511.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	120.80	483.68
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,500,000.00	-45,209,982.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,631,672.60	-45,791,518.12
经营活动产生的现金流量净额	-7,265,089.89	-94,780,493.75
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	9,781,691.13	6,546,781.02
减：现金的期初余额	6,546,781.02	12,497,211.43

现金及现金等价物净增加额	3,234,910.11	-5,950,430.41
--------------	--------------	---------------

十四、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-66,119.35	处置固定资产
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）	200,761.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,428,020.78	应收利息净额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	100,596.17	其他
其他符合非经常性损益定义的损益项目	6,124,612.72	应收合作项目分成净投资收益
收到退还企业所得税税款	11,749,880.74	
减：所得税影响额	2,388,272.84	
少数股东权益影响额（税后）	2,434,099.95	
合计	16,715,379.27	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.54%	0.04	0.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.95%	-0.05	-0.05

3、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	20,376,141.67	12,637,847.13	61.23	主要系收到退税款所致
应收账款	2,881,653.41	1,816,110.66	58.67	系应收售楼款和物业管理费增加所致

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
应收利息	8,826,016.44	5,190,016.44	70.06	应收杏坛土地储备发展中心项目开发资金利息增加
其他应收款	9,222,042.99	3,163,816.77	191.48	应收杏坛土地储备发展中心合作项目分成款
预收款项	1,605,540.50	775,836.34	106.94	预收房款增加
应交税费	6,445,223.36	2,776,292.86	132.15	主要系计提土地增值税和企业所得税
应付利息	578,666.67	10,888.89	5214.29	计提关联方借款利息
未分配利润	-13,933,004.62	-20,901,769.95	33.34	本年净利润增加
销售费用	2,213,312.45	6,507,945.57	-65.99	园区绿化及维修费用减少
财务费用	552,218.28	-1,274,984.83	143.31	存款利息收入减少和本年计提关联方借款利息
投资收益	9,552,633.50	3,428,032.79	178.66	杏坛土地储备合作项目分成款
营业外收入	330,214.34	2,439,133.91	-86.46	营业外收入减少
所得税费用	-8,939,969.17	1,919,447.50	-565.76	收到税务退还企业所得税款
经营活动产生的现金流量净额	7,842,053.32	-130,242,252.95	106.02	收到退税款及支付税金减少
投资活动产生的现金流量净额	-103,758.78	7,422,330.43	-101.40	上期收回投资收到的现金
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	-10,250,000.00	100.00	上期支付少数股东减资款

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财务报表；
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- (三) 报告期内在中国证监会指定网站及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： 余斌

二〇一四年三月二十一日