

绿景控股股份有限公司

2014 年年度报告

2015 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

2014 年度报告.....	2
第一节 重要提示、目录和释义.....	6
第二节 公司简介.....	6
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节 董事会报告.....	10
第五节 重要事项.....	22
第六节 股份变动及股东情况.....	28
第七节 优先股相关情况.....	33
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	34
第九节 公司治理.....	40
第十节 内部控制.....	44
第十一节 财务报告.....	46
第十二节 备查文件目录.....	107

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	2014 年 1 月 1 日-2014 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
佛山瑞丰	指	佛山市瑞丰投资有限公司
恒远物业	指	广州市恒远物业有限公司
花都绿景	指	广州市花都绿景房地产开发有限公司
恒大广州公司	指	恒大地产广州有限公司
广西天誉	指	广西天誉房地产开发有限公司

重大风险提示

因筹划重大事项，公司股票已于 2015 年 3 月 2 日起停牌，该事项存在不确定性，敬请投资者关注相关公告并注意投资风险。

公司已在本年度报告中详细述公司经营及未来发展存在的风险，敬请关注董事会报告一节。

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 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证券事务部

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、谭道义

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

	2014 年	2013 年	本年比上年增减	2012 年
营业收入（元）	61,162,317.94	29,018,205.05	110.77%	33,389,274.35
归属于上市公司股东的净利润（元）	3,262,819.52	6,968,765.33	-53.18%	-11,429,304.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,287,547.55	-9,746,613.94	123.47%	-15,460,388.68
经营活动产生的现金流量净额（元）	15,381,528.69	7,842,053.32	96.14%	-130,242,252.95
基本每股收益（元/股）	0.02	0.04	-50.00%	-0.06
稀释每股收益（元/股）	0.02	0.04	-50.00%	-0.06
加权平均净资产收益率	1.61%	3.54%	-1.93%	-5.73%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减	2012 年末
总资产（元）	270,708,155.44	309,702,439.92	-12.59%	300,139,200.20
归属于上市公司股东的净资产（元）	203,830,058.26	200,567,238.74	1.63%	193,598,473.41

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照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

三、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 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）	-185,489.72	-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		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,707,503.61	3,428,020.78	3,428,032.79	应收利息净额
债务重组损益			1,790,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	163,957.21	100,596.17	544,656.24	其他
其他符合非经常性损益定义的损益项目		6,124,612.72		
收到退还企业所得税税款		11,749,880.74		
减：所得税影响额	186,161.58	2,388,272.84	860,835.79	
少数股东权益影响额（税后）	524,537.55	2,434,099.95	871,625.30	
合计	975,271.97	16,715,379.27	4,031,083.77	--

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

适用 不适用

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

第四节 董事会报告

一、概述

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。公司加快推进了广州“东山华庭”项目车位及顺德“绿景·誉晖花园”商铺的销售工作；同时，公司进一步强化公司内部管理，缩减各项成本费用。

为实现公司转型，报告期内公司筹划了拟非公开发行股票资金投资柬埔寨年产400万吨生物质能源原料木薯种植及加工产业化项目。因标的资产除交易对方以外的国有股东不同意放弃优先购买权，致公司无法完成该次收购。基于上述原因，公司公告终止筹划该次非公开发行股票事项。公司股票于2014年8月29日开市起复牌。公司承诺在终止该次非公开发行股票事项暨股票复牌之日起6个月内不再筹划非公开发行股票事项及其他重大资产重组事项。

本报告期，公司实现结转销售面积3729.70平方米(其中：金碧御水山庄870.44平方米；绿景·誉晖花园1930.18平方米；天誉江南花园416.84平方米；绿景东山华庭512.24平方米)。实现营业收入6116.23万元，比上年同期增长110.77%；实现营业利润409.10万元，比上年增长454.58%；实现归属于母公司所有者的净利润326.28万元。本报告期净利润较上年同期下降的原因主要是公司控股子公司佛山市瑞丰投资有限公司对2013年度应收佛山市顺德区杏坛镇土地储备发展中心合作开发项目分成投资收益款全额计提减值准备，对2014年度佛山市顺德区杏坛镇土地储备发展中心合作开发项目分成投资净收益不予确认。

二、主营业务分析

1、概述

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，公司加快推进了广州“东山华庭”项目车位及顺德“绿景·誉晖花园”商铺的销售工作，公司实现结转销售面积3729.70平方米(其中：金碧御水山庄870.44平方米；绿景·誉晖花园1930.18平方米；天誉江南花园416.84平方米；绿景东山华庭512.24平方米)。

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

主要经营模式的变化情况

适用 不适用

2、收入

说明

本报告期，公司实现营业收入6116.23万元，比上年同期增长110.77%；实现营业利润409.10万元，比上年增长454.58%；实现归属于母公司所有者的净利润326.28万元。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2014 年	2013 年	同比增减
(1) 房地产业(房	销售量				

产销售)	营业收入	元	48,841,343	16,960,575	187.97%
(2) 房地产业 (物 业管理)	销售量				
	营业收入	元	12,046,435.32	11,897,470.39	1.25%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

本报告期房地产营业收入比上年同期大幅增加系销售东山华庭项目车位及顺德“绿景 誉晖花园商铺。

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）	10,049,015.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	16.43%

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	6,500,000.00	10.63%
2	B	904,960.00	1.48%
3	C	898,480.00	1.47%
4	D	877,307.00	1.43%
5	E	868,268.00	1.42%
合计	--	10,049,015.00	16.43%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 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)		16,314,891.36	64.60%	6,721,446.86	41.28%	142.73%
(2) 房地产业 (物业管理)		8,941,193.65	35.40%	9,562,375.01	58.72%	-6.50%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
(1) 东山华庭		3,516,788.84	13.92%			
(2) 誉晖花园		9,736,233.27	38.55%	3,811,250.77	23.41%	155.46%
(3) 天誉江南花园		1,602,762.31	6.35%	901,313.47	5.53%	77.83%
(4) 金碧御水山庄		1,459,106.94	5.78%	2,008,882.62	12.34%	-27.37%
(5) 物业管理		8,941,193.65	35.40%	9,562,375.01	58.72%	-6.50%

说明

本报告期营业成本比上年同期大幅下降的主要原因是：东山华庭项目车位及顺德“绿景 誉晖花园”商铺、南宁天誉江南花园等销售收入增加成本相应增加。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	6,370,246.04
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	94.54%

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	5,389,279.96	79.98%
2	茂名市电白建筑工程总公司	444,695.23	6.60%
3	广州茂源电气工程有限公司	206,137.46	3.06%
4	广州市住宅建设发展有限公司	179,820.39	2.67%
5	广西百捷电气有限公司	150,313.00	2.23%
合计	--	6,370,246.04	94.54%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

4、费用

报表项目	本年金额	上年金额	变动比率(%)	变动原因
销售费用	584,131.90	2,213,312.45	-73.61%	委托售楼减少及小区绿化支出减少
财务费用	-64,966.71	552,218.28	-111.76%	关联方借款利息减少
所得税费用	306,863.01	-8,939,969.17	103.43%	上年收到税务退还企业所得税款
资产减值损失	6,644,736.43	57,596.34	11436.73%	主要系应收上年杏坛土地储备发展中心合作项目分成款全额计提减值准备
投资净收益	1,707,503.61	9,552,633.50	-82.13%	杏坛土地储备合作项目利息净收益减

				少, 本年度不确认合作项目分成款净收益
营业外收入	201,568.55	330,214.34	-38.96%	上年收政府拆迁补偿
营业外支出	223,101.06	94,976.52	134.90%	固定资产处置损失减少

5、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	65,545,316.03	48,357,165.37	35.54%
经营活动现金流出小计	50,163,787.34	40,515,112.05	23.82%
经营活动产生的现金流量净额	15,381,528.69	7,842,053.32	96.14%
投资活动现金流入小计	45,080,400.00	21,160.22	212,943.15%
投资活动现金流出小计	31,826.00	124,919.00	-74.52%
投资活动产生的现金流量净额	45,048,574.00	-103,758.78	43,516.64%
筹资活动现金流出小计	33,559,777.78		
筹资活动产生的现金流量净额	-33,559,777.78		
现金及现金等价物净增加额	26,870,324.91	7,738,294.54	247.24%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

- (1) 经营活动产生的现金净流量变动原因：主要系销售商品提供劳务收到的资金增加所致。
- (2) 投资活动产生的现金净流量变动原因：主要系收回杏坛土地储备项目合作开发资金本金 4500 万元。
- (3) 筹资活动产生的现金净流量变动原因：主要系支付少数股东减资款和还清关联方借款本息。

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

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主要是公司控股子公司佛山市瑞丰投资有限公司对 2013 年度应收佛山市顺德区杏坛镇土地储备发展中心合作开发项目分成投资收益款全额计提减值准备, 对 2014 年度佛山市顺德区杏坛镇土地储备发展中心合作开发项目分成投资净收益不予确认。

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)	48,841,343.00	16,314,891.36	66.60%	187.97%	142.73%	6.23%
(2) 房地产业 (物业管理)	12,046,435.32	8,941,193.65	25.78%	1.25%	-6.50%	6.15%
分产品						
(1) 东山花庭	20,925,000.00	3,516,788.84	83.19%	—	—	—
(2) 誉晖花园	16,384,692.00	9,736,233.27	40.58%	71.68%	155.46%	-19.49%
(3) 天誉江南花园	4,480,912.00	1,602,762.31	64.23%	58.53%	77.83%	-3.88%
(4) 金碧御水山庄	7,050,739.00	1,459,106.94	79.31%	53.61%	-27.37%	23.08%
(5) 物业管理	12,046,435.32	8,941,193.65	25.78%	1.25%	-6.50%	6.15%
分地区						
华南地区	60,887,778.32	25,256,085.01	58.52%	110.99%	55.10%	14.95%

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

备注：1、誉晖花园项目毛利率变动的原因系本年度根据市场情况对剩余商铺进行了促销，售价低于上年；

2、金碧御水山庄项目毛利率变动的原因系本年销售的产品与上年销售的产品非同一时期开发，成本相对较低，售价较高。

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2014 年末		2013 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	47,246,466.58	17.45%	20,376,141.67	6.58%	10.87%	主要系收到销售楼款增加
应收账款	4,403,147.86	1.63%	2,881,653.41	0.93%	0.70%	主要系售楼款和物业管理费增加所致
存货	161,817,057.47	59.78%	178,135,367.41	57.52%	2.26%	
固定资产	27,155,910.62	10.03%	29,324,064.30	9.47%	0.56%	
其他应收款	3,545,207.36	1.31%	9,222,042.99	2.98%	-1.67%	主要系应收杏坛土地储备发展中心合作项目分成款全额计提减值准备
一年内到期的非流动负债	15,000,000.00	5.54%			5.54%	应收杏坛土地储备发展中心合作项目本金余额结转

长期应收款			60,000,000.00	19.37%	-19.37%	主要系本期收回杏坛土地储备项目合作开发资金本金 4500 万元, 余额 1500 万元转入一年内到期的非流动负债
-------	--	--	---------------	--------	---------	--

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 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%	0.00	0.00%	0.00%	
长期借款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	
预收款项	244,261.34	0.09%	1,605,540.50	0.52%	-0.43%	预收房款减少
应付利息	0		578,666.67	0.19%	-0.19%	本期还清关联方借款利息
其他应付款	14,119,306.87	5.22%	25,153,332.14	8.12%	-2.90%	本期还清关联方借款本金

3、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

4、主要境外资产情况

适用 不适用

五、核心竞争力分析

报告期内, 公司核心竞争力未发生重要变化。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

适用 不适用

公司报告期无对外投资。

(2) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

公司报告期未持有金融企业股权。

(3) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(4) 持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

公司报告期未持有其他上市公司股权。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况**(1) 委托理财情况**

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

(3) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

3、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

4、主要子公司、参股公司分析

适用 不适用

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	80,000,000.00	172,618,389.73	53,276,373.63	7,633,045.58	-293,438.34	-287,626.40

恒大地产 广州有限 公司	子公司	房地产	房地产开 发经营	50,000,000.00	86,904,355.27	65,487,052.44	21,025,000.00	7,116,479.49	6,940,109.74
佛山市瑞 丰投资有 限公司	子公司	房地产	房地产开 发经营	2,000,000.00	57,395,618.49	43,327,623.43	16,384,692.00	1,299,697.10	1,154,944.97
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	10,000,000.00	8,053,929.43	8,046,384.43		-555,329.08	-555,329.08
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	2,000,000.00	5,065,338.99	3,763,779.60	4,480,912.00	1,274,320.52	1,138,682.65
广州市恒 远物业管 理有限公 司	子公司	服务	物业管理	600,000.00	5,318,339.36	-22,541,029.44	12,601,184.10	117,364.51	239,916.80
海南欣融 贸易有限 公司	子公司	贸易	贸易	1,000,000.00	153,909.61	39,059.61			

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

5、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

七、2015 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

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

1、行业竞争格局和公司发展战略

随着房地产行业集中度的提升，行业竞争也进一步加剧。中小型房地产开发企业从规模、品牌、经营模式等综合实力上与大型房地产企业都存在一定差异，竞争优势不足。

2014年度，公司继续推进存量房产销售的同时，为寻找新项目退出房地产行业完成转型，筹划了拟非公开发行股票资金投资柬埔寨年产400万吨生物质能源原料木薯种植及加工产业化项目。因标的资产除交易对方以外的国有股东不同意放弃优先购买权，致公司无法完成本次收购。基于上述原因，公司公告终止筹划该次非公开发行股票事项。2015年度，公司将继续寻找新项目转型。

2、新年度经营计划

2015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，继续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) 继续寻找新项目转型。

3、公司未来发展所需资金及来源

2015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) 为实现公司转型，公司于2015年3月2日起停牌筹划重大事项，该事项存在不确定性。

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

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

适用 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

适用 不适用

(一) 本次会计政策变更概述

1. 会计政策变更原因

2014年，财政部修订和新发布了八项会计准则，其中新增三项，分别为《企业会计准则第39号-公允价值计量》、《企业会计准则第40号-合营安排》、《企业会计准则第41号-在其他主体中权益的披露》，修订五项，分别为《企业会计准则第2号-长期股权投资》、《企业会计准则第9号-职工薪酬》、《企业会计准则第30号-财务报表列报》、《企业会计准则第33号-合并财务报表》、《企业会计准则第37号-金融工具列报》。根据财政部要求，以上准则自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。

2. 变更前采用的会计政策 公司按照财政部于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制定了本公司的会计政策和会计制度。 3. 变更后采用的会计政策 根据财政部的规定，公司自2014年7月1日起执行上述八项新会计准则，公司已按照有关规定和要求对公司原有会计政策及会计制度进行了相应的修订。

(二) 本次会计政策变更对公司的影响

本次会计政策变更主要涉及以下方面，此变更不会对公司财务报表产生重大影响。

1. 执行《企业会计准则第2号-长期股权投资》的相关情况 《企业会计准则第2号-长期股权投资》规范了对子公司、合

营企业和联营企业的长期股权投资的确认和计量，投资方对被投资单位不具有控制、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权益性投资纳入《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》的规范范围。公司根据该准则要求，修订了有关长期股权投资的会计政策，将本公司持有的不具有控制、共同控制或重大影响，且其公允价值不能可靠计量的股权投资，作为按成本计量的可供出售金融资产进行核算，不作为长期股权投资核算，并对其采用追溯调整法进行调整。具体调整事项如下：

报表项目		调整前金额	调整金额	调整后金额
长期股权投资	账面余额	2,907,899.27	-2,907,899.27	-
	减值准备	2,907,899.27	-2,907,899.27	-
	账面价值	-	-	-
可供出售金融资产	账面余额	-	2,907,899.27	2,907,899.27
	减值准备	-	2,907,899.27	2,907,899.27
	账面价值	-	-	-

上述会计政策变更，仅对可供出售金融资产和长期股权投资两个报表项目金额产生影响：对公司2013年度合并报表和母公司总资产、负债总额、净资产及净利润不产生任何影响。同时，对公司2014年度合并报表和母公司总资产、负债总额、净资产及净利润不产生任何影响。

2. 执行《企业会计准则第9号-职工薪酬》、《企业会计准则第33号-合并财务报表》、《企业会计准则第37号-金融工具列报》、《企业会计准则第39号-公允价值计量》、《企业会计准则第40号-合营安排》、《企业会计准则第41号-在其他主体中权益的披露》的相关情况。

公司涉及有关职工薪酬、合并财务报表、金融工具列报、公允价值计量、合营安排及在其他主体中权益的披露的相关业务及事项，公司已修订相关会计政策，新准则的实施不会对公司财务报表产生重大影响。

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

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

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

适用 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

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，2014年度本公司实现归属于母公司所有者净利润3,262,819.52元（合并会计报表数据），未分配利润-34,451,892.94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	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014年	0.00	3,262,819.52	0.00%	0.00	0.00%
2013年	0.00	6,968,765.33	0.00%	0.00	0.00%
2012年	0.00	-11,429,304.91	0.00%	0.00	0.00%

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

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十六、社会责任情况

适用 不适用

一、社会责任履行情况

1、建立健全了投资者关系管理机制，保障投资者利益

报告期内，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。公司根据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》有关规定，结合实际情况，对《公司章程》有关利润分配政策的部分条款进行了修订，保障了投资者利益。

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

注：属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司，应当按照《清洁生产促进法》、《环境信息公开办法（试行）》的相关规定披露报告期内发生的重大环境问题及整改情况、主要污染物达标排放情况、企业环保设施的建设和运行情况、环境污染事故应急预案以及同行业环保参数比较等环境信息。

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

存在的问题及整改情况

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

适用 不适用

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
2014年05月13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
接待次数					1
接待机构数量					0
接待个人数量					45
接待其他对象数量					0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息		否			

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

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

公司报告期未收购资产。

2、出售资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售资产。

3、企业合并情况

适用 不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期发生额（万元）	期末余额（万元）
广州市天誉房地产开发有限公司	控股股东	应付关联方债务	资金周转,其他应付款	否	-1,000	1000	0
广州市天誉房地产开发有限公司	控股股东	应付关联方债务	资金周转, 应付利息	否	-57.87	57.87	0
广州市天誉物业管理有限公司	同一实际控制人	应付关联方债务	物业管理,其他应付款	否	-3.95	0.79	-3.16
广州市天誉物业管理有限公司	同一实际控制人	应收关联方债权	物业管理, 其他应收款	否	0.03	-0.03	0
广州市誉城房地产开发有限公司	同一实际控制人	应收关联方债权	餐饮等服务、应收账款	否	1.78	-1.78	0

5、其他关联交易

适用 不适用

2014年11月7日, 刘宇女士与佛山市瑞丰投资有限公司(以下简称: 佛山瑞丰)在顺德签订《商品房买卖合同》, 购

买佛山瑞丰开发的“誉晖花园”40号商铺，商铺套内面积64.56平米，总金额535,840元。

2014年11月7日，余天星女士与佛山瑞丰在顺德签订《商品房买卖合同》，购买佛山瑞丰开发的“誉晖花园”39号商铺，商铺套内面积64.56平米，总金额535,840元。

刘宇女士为本公司董事、总经理，余天星女士为公司实际控制人余斌先生的妹妹。佛山瑞丰为本公司控股子公司，公司持有其66.25%的股权。上述交易主体存在关联关系，上述交易构成本公司关联交易。

关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于部分关联人签订《商品房买卖合同》之关联交易的公告	2014年11月08日	巨潮资讯网

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

适用 不适用

公司报告期不存在担保情况。

3、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

九、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项。

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

适用 不适用

十、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）	35
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	李进华、谭道义

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

公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2014年度内部控制审计会计师事务所，2014年度内部控制审计费用为人民币15万元。

十一、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

适用 不适用

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十四、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

因筹划非公开发行股票事宜，公司股票于 2014 年 3 月 1 日开市起停牌。公司拟非公开发行股票募集资金投资柬埔寨年产 400 万吨生物质能源原料木薯种植及加工产业化项目。因标的资产除交易对方以外的国有股东不同意放弃优先购买权，致公司无法完成该次收购。基于上述原因，公司公告终止筹划该次非公开发行股票事项。公司股票于 2014 年 8 月 29 日开市起复牌。公司承诺在终止该次非公开发行股票事项暨股票复牌之日起 6 个月内不再筹划非公开发行股票事项及其他重大资产重组事项。

因筹划重大事项，公司股票已于 2015 年 3 月 2 日起停牌。该事项存在不确定性。具体内容详见 2015 年 3 月 3 日、3 月 9 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上刊登的本公司公告。

十五、公司子公司重要事项

√ 适用 □ 不适用

1、公司第九届董事会第十一次会议于 2014 年 1 月 24 日审议通过了《关于佛山市瑞丰投资有限公司减资的议案》，同意控股子公司佛山市瑞丰投资有限公司（公司持股 66.25%）注册资本减少 6,800 万元，各股东按持股比例减资，即本公司减资 4,505 万元，三个自然人股东各减资 765 万元。本次减资完成后，佛山市瑞丰投资有限公司的注册资本将减至 200 万元，各股东持股比例保持不变。2014 年 11 月 19 日相关减资手续已经完成。

2、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）2013 年 12 月 31 日前未成交。2014 年 1 月 29 日公司收回本金 1,500 万元，2014 年 6 月 17 日收回本金 3000 万元。

2015 年 1 月 8 日，公司收到土储中心《关于〈对账函〉的复函》，其主要内容如下：“根据贵公司与我方签定的《杏坛镇土地储备项目合作开发协议书》的约定，截止 2014 年 12 月 31 日我中心应支付贵公司借款本金 1500 万元，利息 10,636,545.21 元。根据《土地储备管理办法》（国土资发【2007】277 号）、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发[2006]100 号）、《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综【2006】68 号）、《土地储备资金财务管理暂行办法》（财综【2007】17 号）等相关法律及政策的规定，根据双方已签订的《杏坛镇土地储备项目合作开发协议书》第六条第 1 点的约定，该协议书第五条第 2 点的相关约定必须禁止执行。”为保证会计计量和报告的谨慎性，基于综合考虑，公司控股子公司佛山瑞丰冲回 2014 年土储中心合作开发项目投资净收益及对 2013 年度应收土储中心合作开发项目分成投资收益款全额计提减值准备，预计减少公司 2014 年度归属于上市公司股东的净利润 540 万元。

2015 年 1 月 22 日，公司收回本金 750 万元。

3、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，按同期银行贷款利率 5.6% 付息，到期一次性还本付息。到期后本公司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 日已还清借款本金。

4、公司第九届董事会第十七次会议于 2015 年 1 月 9 日审议通过了《关于恒大地产广州有限公司减资的议案》，同意控股子公司恒大地产广州有限公司（公司持股 80%，公司控股子公司广州市花都绿景房地产开发有限公司持股 20%）注册资本减少 4,900 万元，各股东按持股比例减资，即本公司减资 3,920 万元，广州市花都绿景房地产开发有限公司减资 980 万元。本次减资完成后，恒大地产广州有限公司的注册资本将减至 100 万元，各股东持股比例保持不变。相关减资手续正在办理之中。

十六、公司发行公司债券的情况

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,490,475	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	0.00%	0	0	0	0	0	475	0.00%
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	100.00%	0	0	0	0	0	184,819,607	100.00%

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

2、限售股份变动情况

□ 适用 √ 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股 股东总数	19,222	年度报告披露日前 第 5 个交易日末普 通股股东总数	18,112	报告期末表决权恢 复的优先股股东总 数（如有）（参见注 8）	0			
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末 持股数量	报告期内 增减变动 情况	持有有限 售条件的 股份数量	持有无限 售条件的 股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
广州市天誉房地 产开发有限公司	境内非国有法人	22.65%	41,864,460			41,864,466	质押	41,864,466
中国工商银行一 诺安股票证券投 资基金	其他	3.25%	5,999,484	5,999,484		5,999,484		
中国银河证券股 份有限公司约定 购回专用账户	其他	3.21%	5,940,000	5,940,000		5,940,000		
五矿国际信托有 限公司—五矿信 托—西南鸿晟证 券投资集合资金 信托计划	其他	2.77%	5,118,327	5,118,327		5,118,327		
厦门国际信托有 限公司—鑫鑫一	其他	2.26%	4,180,247	4,180,247		4,180,247		

号证券投资基金 资金信托							
宏源证券股份有 限公司约定购回 专用账户	其他	1.72%	3,173,600	3,173,600		3,173,600	
中国银行股份有 限公司一诺安汇 鑫保本混合型证 券投资基金	其他	1.72%	3,172,934	3,172,934		3,172,934	
黄胜	境内自然人	1.25%	2,306,495	-39,000		2,306,495	
招商银行股份有 限公司一诺安双 利债券型发起式 证券投资基金	其他	1.00%	1,843,872	1,843,872		1,843,872	
北京华控鼎邦投 资管理合伙企业 (有限合伙)	境内非国有法人	0.86%	1,584,999	1,584,999		1,584,999	
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				
中国工商银行一诺安股票证券投资基金	5,999,484	人民币普通股	5,999,484				
中国银河证券股份有限公司约定购回专用账户	5,940,000	人民币普通股	5,940,000				
五矿国际信托有限公司一五矿信托一西南鸿晟证券投资集合资金信托计划	5,118,327	人民币普通股	5,118,327				
厦门国际信托有限公司一鑫鑫一号证券投资集合资金信托	4,180,247	人民币普通股	4,180,247				
宏源证券股份有限公司约定购回专用账户	3,173,600	人民币普通股	3,173,600				
中国银行股份有限公司一诺安汇鑫保本混合型证券投资基金	3,172,934	人民币普通股	3,172,934				
黄胜	2,306,495	人民币普通股	2,306,495				
招商银行股份有限公司一诺安双利债券型发起式证券投资基金	1,843,872	人民币普通股	1,843,872				

北京华控鼎邦投资管理合伙企业 (有限合伙)	1,584,999	人民币普通股	1,584,999
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	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		

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

是 否

本公司控股股东广州天誉于 2014 年 1 月 27 日将其持有的本公司无限售条件流通股 41,864,466 股（占公司总股本的 22.65%）与中信证券股份有限公司进行股票质押式回购交易，初始交易日为 2014 年 1 月 27 日，购回交易日为 2015 年 1 月 27 日（内容详见 2014 年 1 月 29 日刊登的《关于控股股东进行股票质押式回购交易的公告》）。

广州天誉于 2014 年 11 月 10 日将上述股票提前购回，并于 2014 年 11 月 11 日将其持有的本公司无限售条件流通股 41,864,466 股与中信证券股份有限公司重新进行股票质押式回购交易。初始交易日为 2014 年，其股份已全部本次进行股票质押式回购交易（内容详见 2014 年 11 月 13 日刊登的《关于控股股东进行股票质押式回购交易的公告》）。

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
未来发展战略	广州市天誉房地产开发有限公司为一家投资控股型公司。				
经营成果、财务状况、现金流等	2014 年末未经审计的总资产为 26073 万元，净资产为 8688 万元，其他业务收入为 66.6 万元，净利润为-713 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

公司报告期控股股东未发生变更。

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	

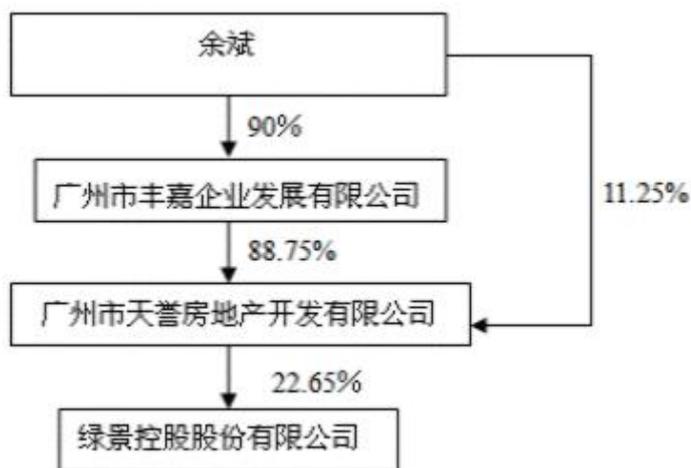
	年 1 月至今，任绿景控股股份有限公司董事长。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	2004 年至今，控股香港联交所主板上市公司天誉置业（控股）有限公司。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

四、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

适用 不适用

在公司所知的范围内，没有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。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 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	50	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	66	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	49	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	49	2012年06月15日	2015年06月14日	0	0	0	0
林圣杰	董事	现任	男	50	2012年06月15日	2015年06月14日	0	0	0	0
李乐伟	董事	现任	男	59	2012年06月15日	2015年06月14日	0	0	0	0
甄雪媚	董事	现任	女	54	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	47	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	47	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	50	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	40	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	45	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、曾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：

曾任广州证券有限责任公司投资银行部副总经理，现任北京巴别时代科技有限公司财务总监、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	2014年12月10日	是
薛自强	北京巴别时代科技有限公司	财务总监	2014年12月11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	2014年06月30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	50	现任	0	0	0
毛炳强	独立董事	男	66	现任	7	0	0
吴英伟	独立董事	男	49	现任	7	0	0
薛自强	独立董事	男	49	现任	7	0	0
林圣杰	董事	男	50	现任	0	0	0
李乐伟	董事	男	59	现任	0	0	0
甄雪媚	董事	女	54	现任	0	0	0
刘 宇	董事;总经理	女	47	现任	44	0	0
文小兵	监事	男	47	现任	0	0	0
陈宁	监事	男	39	现任	0	0	0
赵常辉	监事	女	50	现任	15	0	0
王 斌	董事;董事会秘书	男	40	现任	34	0	0
杨童	财务总监	女	45	现任	28	0	0
合计	--	--	--	--	142	0	0

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

2014年11月7日，公司董事会收到独立董事吴英伟先生提交的书面辞职报告。根据有关政策要求，吴英伟先生申请辞去公司第九届董事会独立董事及董事会专业委员会相关职务，辞职之后其将不再担任公司任何职务。

吴英伟先生的辞职将导致公司独立董事人数占董事会总人数比例低于法定要求，根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》等相关规定，该辞职申请将自本公司股东大会选举产生新任独立董事填补其空缺后生效。公司将按照有关规定尽快完成独立董事的补选工作。在此期间，吴英伟先生将依据相关法律法规及《公司章程》的规定继续履行独立董事职责。

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。

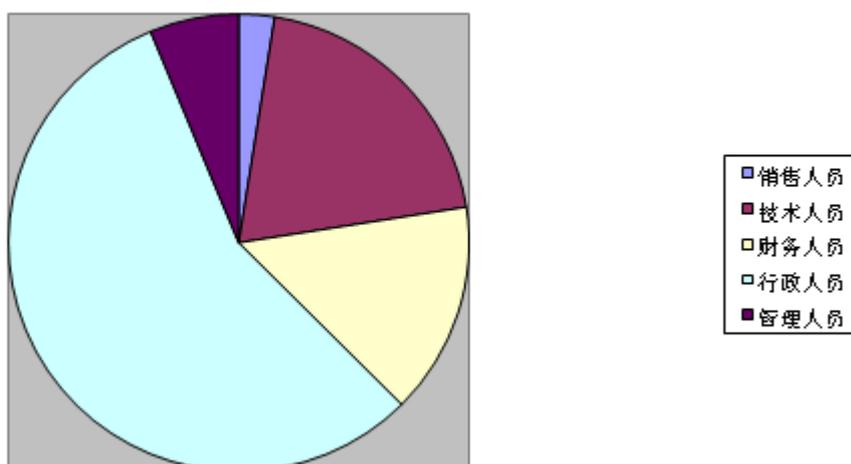
六、公司员工情况

截至2014年12月31日，公司在职工人数82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	11	47	6
所占比例	2.44%	19.52%	13.41%	57.32%	7.32%

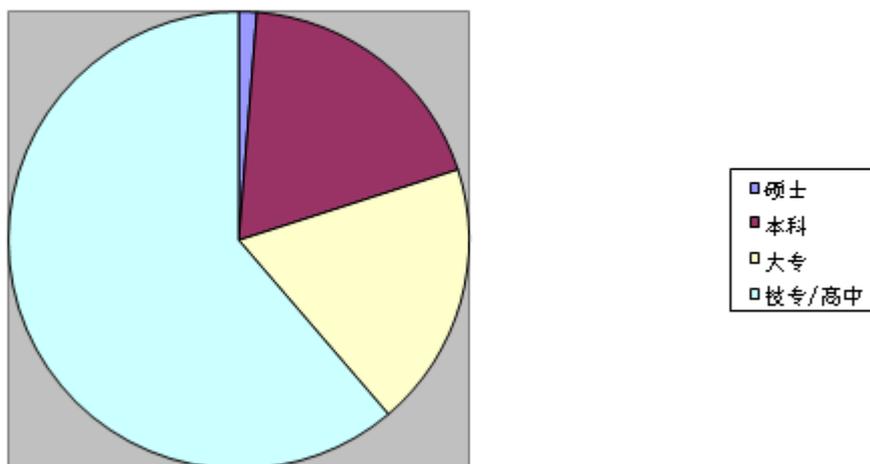
专业构成情况饼形图



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	17	16	48
所占比例	1.22%	20.73%	19.51%	58.54%

教育程度情况饼形图



第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律、法规的要求，规范运作，不断健全和完善公司的法人治理结构，进一步规范了公司运作，以符合有关法律、法规的要求。

报告期内，公司董事、监事高级管理人员加强了上市公司治理的相关法规、文件的学习，增强了管理层的自我约束，勤勉尽责。公司董事会认为公司治理的实际情况与《上市公司治理准则》等规范性文件的规定和要求基本相符。

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

报告期内，公司根据广东证监局及其他监管部门的有关要求，积极开展公司治理专项活动。公司根据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》有关规定，结合实际情况，对《公司章程》有关利润分配政策的部分条款进行了修订。

公司不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》等有关规定的治理情形。

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
2013 年度股东大会		《二〇一三年度董事会工作报告》、《二〇一三年度监事会工作报告》、《二〇一三年度财务决算报告》、《二〇一三年度报告》及摘要、《二〇一三年度利润分配预案》、关于续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年度审计机构的议案、关于修订《公司章程》部分条款的议案	全部议案审议通过	2014 年 4 月 17 日	《绿景控股股份有限公司 2013 年度股东大会决议公告》（2014-015）——《中国证券报》051、《证券时报》B139、巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）

2、本报告期临时股东大会情况

报告期内，公司未召开临时股东大会。

3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

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	2	4	0	0	否
吴英伟	6	2	4	0	0	否
薛自强	6	1	4	1	0	否
独立董事列席股东大会次数						1

连续两次未亲自出席董事会的说明

公司独立董事没有连续两次未亲自出席董事会的情况。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

2014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2013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《2013年度述职报告》。同时，积极参与董事会专门委员会工作，并就2013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。

2014年度，公司独立董事对公司2013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、公司部分关联人与控股子公司佛山瑞丰签订《商品房买卖合同》之关联交易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2014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。

(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2013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2014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2014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。2015年1月16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。2015年1月22日，审计人员出具了初步审计意见。2015年3月11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2014年12月31日的财务状况以及2014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2014年度会议决议

公司董事会审计委员会2014年度会议于2015年3月11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《2014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年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2015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2014年度财务及内部控制审计机构。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2014年度内部控制自我评价报告的议案》；
- ⑤《关于公司会计政策变更的议案》；

审计委员会认为：公司根据财政部的规定，自2014年7月1日起执行八项新会计准则，并按照有关规定和要求对公司原有会计政策及会计制度进行了相应的修订，不会对公司财务报表产生重大影响。

⑥关于计提资产减值准备的议案。

审计委员会对《杏坛镇土地筹备项目合作开发协议书》中约定分成投资收益全额计提减值准备的事项进行审议后认为：本次资产减值准备计提遵照《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，本次计提资产减值准备基于谨慎性原则，依据充分，公允的反映了截止2014年12月31日公司财务状况、资产价值及经营成果。

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。

2015年3月11日，董事会薪酬与考核委员会以通讯方式召开会议，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2014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2014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。

3、董事会战略委员会履职汇总报告

2014年6月27日，根据公司实际情况，为加快实现公司转型，董事会战略委员会审议通过了“关于非公开发行A股股

票事宜”的议案：同意公司向特定对象非公开发行的股票募集资金收购柬埔寨年产400万吨生物质能源原料木薯种植及加工产业化项目。

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

适用 不适用

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。

第十节 内部控制

一、内部控制建设情况

报告期内，公司为加强和规范企业内部控制，提高企业经营管理水平和风险防范能力，以促进企业可持续发展为目标，根据《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》的相关要求，结合公司的实际经营情况，对公司内部控制制度进行了整理和完善，重点进行了以下几方面的工作：

（一）对公司各项管理制度进行了整理汇编，公司经过多年的发展，对各条业务线的管理制度已经形成一套比较完善和有效的制度体系，在报告期内，公司对已有制度作了整理汇编，将公司制度按业务模块分成组织架构、人力资源、资产管理、财务管理等 19 个方面，理顺了公司的内控制度结构。

（二）根据公司目前的经营情况，防范内部控制的风险。报告期内，公司拟定了《绿景控股股份有限公司投诉举报办法》、《绿景控股股份有限公司风险管理制度》等相关制度，对原有制度进行梳理并修订完善，进一步的加强了内部控制。

（三）根据实际业务情况，修订并完善了主要业务流程图，增强了制度的执行力度。

（四）针对公司的重要风险点，对公司资产管理、销售业务、合同管理、关联交易等 10 个方面的风险全面梳理，编制风险矩阵，提高公司的风险防范水平。

通过上述几项工作，公司完善了内部控制体系，有效的防范各项风险，提升了公司的管理水平。

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

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

内部控制评价报告全文披露日期	2015 年 03 月 13 日
内部控制评价报告全文披露索引	《绿景控股股份有限公司 2014 年度内部控制自我评价报告》(巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn)

五、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，贵公司于 2014 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2015 年 03 月 13 日
内部控制审计报告全文披露索引	《绿景控股股份有限公司内部控制审计报告》(巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn)

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

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。

第十一节 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	2015 年 03 月 11 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[2015]第 110790 号
注册会计师姓名	谭道义、李进华

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2014年12月31日的资产负债表和合并资产负债表、2014年度的利润表和合并利润表、2014年度的现金流量表和合并现金流量表、2014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2014年12月31日的财务状况以及2014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）
中国上海

中国注册会计师：李进华

中国注册会计师：谭道义

二〇一五年三月十一日

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	47,246,466.58	20,376,141.67
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	4,403,147.86	2,881,653.41
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	10,636,545.21	8,826,016.44
应收股利		
其他应收款	3,545,207.36	9,222,042.99
买入返售金融资产		
存货	161,817,057.47	178,135,367.41
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产	15,000,000.00	
其他流动资产		
流动资产合计	242,685,578.26	219,478,375.70
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	0.00	0.00
持有至到期投资		

长期应收款	0.00	60,000,000.00
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	27,155,910.62	29,324,064.30
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	866,666.56	899,999.92
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	28,022,577.18	90,224,064.22
资产总计	270,708,155.44	309,702,439.92
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		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	22,100,870.86	29,054,896.61
预收款项	244,261.34	1,605,540.50
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	2,374,343.79	2,062,457.82
应交税费	6,254,396.76	6,445,223.36
应付利息		578,666.67
应付股利	8,516.69	8,516.69

其他应付款	14,119,306.87	25,153,332.14
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		
划分为持有待售的负债		
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	45,364,946.31	65,171,883.79
非流动负债：		
长期借款	0.00	0.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	45,364,946.31	65,171,883.79
所有者权益：		
股本	184,819,607.00	184,819,607.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	22,795,561.50	22,795,561.50
减：库存股		
其他综合收益		
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	-10,670,185.10	-13,933,004.62
归属于母公司所有者权益合计	203,830,058.26	200,567,238.74
少数股东权益	21,513,150.87	43,963,317.39
所有者权益合计	225,343,209.13	244,530,556.13
负债和所有者权益总计	270,708,155.44	309,702,439.92

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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	24,120,132.40	9,781,691.13
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	59,986,419.64	45,730,136.47
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	84,106,552.04	55,511,827.60
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	125,292,698.43	164,962,634.70
投资性房地产		
固定资产	268.70	268.70
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	125,292,967.13	164,962,903.40
资产总计	209,399,519.17	220,474,731.00
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	11,755,507.25	11,755,507.25
预收款项		
应付职工薪酬	219,461.47	191,317.50
应交税费	12,396.95	9,954.87
应付利息		578,666.67
应付股利	8,516.69	8,516.69
其他应付款	16,607,402.44	28,613,128.14
划分为持有待售的负债		
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	28,866,534.80	41,420,341.12
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		

长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	28,866,534.80	41,420,341.12
所有者权益：		
股本	184,819,607.00	184,819,607.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	23,280,195.45	17,906,886.34
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	6,885,074.86	6,885,074.86
未分配利润	-34,451,892.94	-30,557,178.32
所有者权益合计	180,532,984.37	179,054,389.88
负债和所有者权益总计	209,399,519.17	220,474,731.00

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	61,162,317.94	29,018,205.05
其中：营业收入	61,162,317.94	29,018,205.05
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	58,778,773.03	39,724,583.77
其中：营业成本	25,256,085.01	16,283,821.87
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	11,081,841.85	4,852,784.03
销售费用	584,131.90	2,213,312.45
管理费用	15,276,944.55	15,764,850.80
财务费用	-64,966.71	552,218.28
资产减值损失	6,644,736.43	57,596.34
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）	1,707,503.61	9,552,633.50
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）	4,091,048.52	-1,153,745.22
加：营业外收入	201,568.55	330,214.34
其中：非流动资产处置利得	12,340.62	634.38
减：营业外支出	223,101.06	94,976.52
其中：非流动资产处置损失	197,830.34	66,351.04
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	4,069,516.01	-918,507.40
减：所得税费用	306,863.01	-8,939,969.17
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	3,762,653.00	8,021,461.77
归属于母公司所有者的净利润	3,262,819.52	6,968,765.33
少数股东损益	499,833.48	1,052,696.44
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不		

能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	3,762,653.00	8,021,461.77
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,262,819.52	6,968,765.33
归属于少数股东的综合收益总额	499,833.48	1,052,696.44
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.02	0.04
（二）稀释每股收益	0.02	0.04

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

法定代表人：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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	5,475,729.88	4,843,547.63
财务费用	-25,734.45	553,335.66

资产减值损失	1,243,436.83	1,695,790.34
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）	2,798,717.64	2,500,000.00
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）	-3,894,714.62	-4,592,673.63
加：营业外收入		
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-3,894,714.62	-4,592,673.63
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-3,894,714.62	-4,592,673.63
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		

六、综合收益总额	-3,894,714.62	-4,592,673.63
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0211	-0.0248
（二）稀释每股收益	-0.0211	-0.0248

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期金额发生额
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	58,658,085.77	29,195,609.39
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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
收到其他与经营活动有关的现金	6,887,230.26	7,411,675.24
经营活动现金流入小计	65,545,316.03	48,357,165.37
购买商品、接受劳务支付的现金	10,982,559.44	10,084,619.68
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	9,805,980.28	10,586,656.62

支付的各项税费	12,580,099.35	5,360,157.42
支付其他与经营活动有关的现金	16,795,148.27	14,483,678.33
经营活动现金流出小计	50,163,787.34	40,515,112.05
经营活动产生的现金流量净额	15,381,528.69	7,842,053.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	80,400.00	21,160.22
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	45,000,000.00	
投资活动现金流入小计	45,080,400.00	21,160.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	31,826.00	124,919.00
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	31,826.00	124,919.00
投资活动产生的现金流量净额	45,048,574.00	-103,758.78
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		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	10,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	609,777.78	
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	22,950,000.00	

筹资活动现金流出小计	33,559,777.78	
筹资活动产生的现金流量净额	-33,559,777.78	
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	26,870,324.91	7,738,294.54
加：期初现金及现金等价物余额	20,376,141.67	12,637,847.13
六、期末现金及现金等价物余额	47,246,466.58	20,376,141.67

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	54,349,892.34	10,016,206.62
经营活动现金流入小计	54,349,892.34	10,016,206.62
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	1,890,818.33	2,183,679.39
支付的各项税费	43,092.68	219,628.38
支付其他与经营活动有关的现金	75,316,479.92	14,877,988.74
经营活动现金流出小计	77,250,390.93	17,281,296.51
经营活动产生的现金流量净额	-22,900,498.59	-7,265,089.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	39,669,936.27	8,000,000.00
取得投资收益收到的现金	2,798,717.64	2,500,000.00
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	5,380,063.73	
投资活动现金流入小计	47,848,717.64	10,500,000.00
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	47,848,717.64	10,500,000.00
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		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	10,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	609,777.78	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	10,609,777.78	
筹资活动产生的现金流量净额	-10,609,777.78	
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	14,338,441.27	3,234,910.11
加：期初现金及现金等价物余额	9,781,691.13	6,546,781.02
六、期末现金及现金等价物余额	24,120,132.40	9,781,691.13

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	184,819,607.00				22,795,561.50				6,885,074.86		-13,933,004.62	43,963,317.39	244,530,556.13
加：会计政策变更													

前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	184,819,607.00				22,795,561.50			6,885,074.86		-13,933,004.62	43,963,317.39	244,530,556.13	
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)										3,262,819.52	-22,450,166.52	-19,187,347.00	
(一)综合收益总额										3,262,819.52	499,833.48	3,762,653.00	
(二)所有者投入和减少资本											-22,950,000.00	-22,950,000.00	
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他											-22,950,000.00	-22,950,000.00	
(三)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													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补													

亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	184,819,607.00				22,795,561.50			6,885,074.86		-10,670,185.10	21,513,150.87	225,343,209.13	

上期金额

单位：元

项目	上期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	184,819,607.00				22,795,561.50			6,885,074.86			-20,901,769.95	42,910,620.95	236,509,094.36	
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	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）综合收益总额											6,968,765.33	1,052,696.44	8,021,461.77	
（二）所有者投入和减少资本														
1. 股东投入的普通股														

2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	184,819,967.00				22,795,561.50				6,885,074.86			-13,933,004.62	43,963,317.39	244,530,556.13

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	184,819,000.00				17,906,880.00				6,885,074.86	-30,557,000.00	179,054,854.86

	607.00				6.34				.86	178.32	89.88
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	-30,557,178.32	179,054,389.88
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					5,373,309.11					-3,894,714.62	1,478,594.49
（一）综合收益总额										-3,894,714.62	-3,894,714.62
（二）所有者投入和减少资本					5,373,309.11						5,373,309.11
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他					5,373,309.11						5,373,309.11
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．其他											

(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	184,819,607.00				23,280,195.45				6,885,074.86	-34,451,892.94	180,532,984.37

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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、本年期初余额	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）综合收益总额										-4,592,673.63	-4,592,673.63
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											

四、财务报表的编制基础

1、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，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

2、持续经营

公司自报告期末起12个月的持续经营能力不存在重大怀疑的事项。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“五、9、应收款项”、“五、10、（二）存货发出的计价方法”“五、16、收入”。

1、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。

2、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司营业周期为12个月。

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

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资产、负债（包

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

非同一控制下企业合并: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。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用,于发生时计入当期损益;为企业合并而发行权益性证券的交易费用,冲减权益。

6、合并财务报表的编制方法

(一) 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,所有子公司(包括本公司所控制的被投资方可分割的部分)均纳入合并财务报表。

(二) 合并程序

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致,如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的,在编制合并财务报表时,按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。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。对于同一控制下企业合并取得的子公司,以其资产、负债(包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉)在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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

(1) 增加子公司或业务

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

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的,与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属

当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7、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。

（一）金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，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。

（二）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，期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。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

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，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（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。

（三）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。

（四）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。

（五）金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

（六）金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，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

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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。
单项金额重大并单独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) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
组合 1	账龄分析法

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）	6.00%	6.00%
1—2 年	7.00%	7.00%
2—3 年	8.00%	8.00%
3 年以上	10.00%	10.00%

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) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

(一) 存货的分类

存货分类为：开发产品、库存商品、原材料、低值易耗品等。

(二) 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。

（三）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。

（四）存货的盘存制度

采用永续盘存制。

（五）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。

（六）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

（一）共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

（二）初始投资成本的确定

（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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收

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。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（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。

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和应支付的相关税费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。

（三）后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。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当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，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。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“二（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“二（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

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。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重

新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

12、固定资产

(1) 确认条件

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

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物		20-40	10.00%	2.25-4.5
机器设备		8	10.00%	11.25
电子设备		5	10.00%	18
运输设备		5-8	10.00%	18-11.25
家私类		5	10.00%	18
陈列装饰品		8		12.5

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经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

(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。

13、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。

14、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

设定提存计划：本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（3）辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

15、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。

(一) 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。

(二) 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。

16、收入**(1) 开发产品销售收入确认时间的具体判断标准**

- (1) 开发产品已竣工并经有关部门验收合格；
- (2) 房地产开发公司已与客户签订了正式的商品房销售合同；
- (3) 双方均已履行了合同规定义务，合同约定的开发产品移交条件已经达到，已按合同约定的方式交付；
- (4) 收到款项或取得相应的收款凭证。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

17、政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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；

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

18、递延所得税资产/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。

19、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

(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。

20、其他重要的会计政策和会计估计

重要会计政策变更

(1) 执行财政部于2014年修订及新颁布的准则

本公司已执行财政部于2014年颁布的下列新的及修订的企业会计准则：

《企业会计准则—基本准则》（修订）、《企业会计准则第2号——长期股权投资》（修订）、《企业会计准则第9号——职工薪酬》（修订）、《企业会计准则第30号——财务报表列报》（修订）、《企业会计准则第33号——合并财务报表》（修订）、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（修订）

本公司执行上述企业会计准则的主要影响如下：

①执行《企业会计准则第2号——长期股权投资》（修订）

本公司根据《企业会计准则第2号——长期股权投资》（修订）将本公司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投资从长期股权投资中分类至可供出售金融资产核算，并进行了追溯调整。

②上述追溯调整对本期和上期财务报表无影响。

21、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

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	

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	104,958.23	194,235.89
银行存款	47,141,508.35	20,181,905.78
合计	47,246,466.58	20,376,141.67

其他说明

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、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,684,666.83	99.87%	281,518.97	6.01%	4,403,147.86	3,065,916.96	99.81%	184,263.55	6.00%	2,881,653.41
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	5,930.00	0.13%	5,930.00	100.00%	0.00	5,930.00	0.19%	5,930.00	100.00%	0.00
合计	4,690,596.83	100.00%	287,448.97		4,403,147.86	3,071,846.96	100.00%	190,193.55		2,881,653.41

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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内（含 1 年）	4,659,933.35	279,596.00	6.00%
1 年以内小计	4,659,933.35	279,596.00	6.00%
1 至 2 年	6,339.08	443.74	7.00%
2 至 3 年	18,010.40	1,440.83	8.00%
3 年以上	384.00	38.40	10.00%
合计	4,684,666.83	281,518.97	

确定该组合依据的说明：

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：

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额3,507,858.75元，占应收账款年末余额合计数的比例74.78%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额210,471.53元。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
2至3年			24,019.78	64.65%
3年以上	37,153.78	100.00%	13,134.00	35.35%
合计	37,153.78	--	37,153.78	--

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

其他说明：

4、应收利息

(1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
资金利息	10,636,545.21	8,826,016.44
合计	10,636,545.21	8,826,016.44

(2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
佛山市顺德区杏坛镇土	10,636,545.21	2014年05月01日	财政紧张	否

地储备发展中心				
合计	10,636,545.21	--	--	--

其他说明：

5、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	52,860,231.40	78.46%	52,860,231.40	100.00%	0.00	52,860,231.40	79.49%	46,364,036.33	87.71%	6,496,195.07
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,821,308.11	5.67%	276,100.75	7.23%	3,545,207.36	2,950,662.73	4.43%	224,814.81	7.62%	2,725,847.92
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	10,691,925.60	15.87%	10,691,925.60	100.00%	0.00	10,691,925.60	16.08%	10,691,925.60	100.00%	0.00
合计	67,373,465.11	100.00%	63,828,257.75	94.74%	3,545,207.36	66,502,819.73	100.00%	57,280,776.74	86.13%	9,222,042.99

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（按单位）	期末余额			
	其他应收款	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	100.00%	账龄长,难以收回
海南南林农场	10,387,966.62	10,387,966.62	100.00%	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	6,496,195.07	100.00%	杏坛土储中心根据<2007>277号等相关法律及政策的规定,主张合作项目分成款的相关约定必须禁止执行。预计难以收回。
合计	52,860,231.40	52,860,231.40	--	--

组合中，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	2,491,899.48	147,000.16	65.21%
1 年以内小计	2,491,899.48	147,000.16	65.21%
1 至 2 年	207,560.00	14,529.20	5.43%
3 年以上	1,121,848.63	114,571.39	29.36%
合计	3,821,308.11	276,100.75	100.00%

确定该组合依据的说明：

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

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金本息	35,976,069.71	35,976,069.71
海南南林农场	10,387,966.62	10,387,966.62
股权转让款	4,237,113.29	4,237,113.29
土地开发合作项目分成款	6,496,195.07	6,496,195.07
往来款等	10,276,120.42	9,405,475.04
合计	67,373,465.11	66,502,819.73

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
海南海证实业公司	应收保证金本息	35,976,069.71	3 年以上	53.40%	35,976,069.71
海南南林农场	预付土地款	10,387,966.62	3 年以上	15.42%	10,387,966.62
佛山市顺德区杏坛镇土地储备发展中心	合作项目分成款	6,496,195.07	1-2 年	9.64%	6,496,195.07

广州超丰贸易有限公司	股权转让款	4,237,113.29	3 年以上	6.29%	4,237,113.29
万宁县财政局	预付土地款	1,426,000.00	3 年以上	2.12%	1,426,000.00
合计	--	58,523,344.69	--	86.87%	58,523,344.69

6、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	97,542.26	0.00	97,542.26	100,960.84	0.00	100,960.84
库存商品	161,719,515.21	0.00	161,719,515.21	178,034,406.57	0.00	178,034,406.57
合计	161,817,057.47	0.00	161,817,057.47	178,135,367.41	0.00	178,135,367.41

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 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	12,881,377.27		381,170.86	12,500,206.41
绿景东山华庭	2008.6	4,564,904.31		3,516,788.84	1,048,115.47
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	37,219,683.18		9,736,233.27	27,483,449.91
天誉 江南花园项目	2011.9	4,479,159.08		1,602,762.31	2,876,396.77
合计		178,034,406.57		16,314,891.36	161,719,515.21

(2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	0.00					0.00
库存商品	0.00					0.00

合计	0.00					0.00
----	------	--	--	--	--	------

年末存货不存在应计提存货跌价准备的情形。

7、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
佛山市顺德区杏坛镇土地储备发展中心	15,000,000.00	
合计	15,000,000.00	

其他说明：

本项目15,000,000.00元系应收“杏坛镇土地储备项目”开发资金本金的剩余款项，长期应收款科目转入金额，2015年1月22日收回本金7,500,000.00元。

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：		0.00			0.00	
可供出售权益工具：	2,907,899.27	2,907,899.27	0.00	2,907,899.27	2,907,899.27	0.00
按成本计量的	2,907,899.27	2,907,899.27	0.00	2,907,899.27	2,907,899.27	0.00
合计	2,907,899.27	2,907,899.27	0.00	2,907,899.27	2,907,899.27	0.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
海南机场股份有限公司	377,806.00			377,806.00	377,806.00			377,806.00	0.26%	
中国海南改革发展研究院	1,530,093.27			1,530,093.27	1,530,093.27			1,530,093.27	3.00%	
山大生命	1,000,000.			1,000,000.	1,000,000.			1,000,000.		

科学风险 创业基金	00			00	00			00		
合计	2,907,899. 27			2,907,899. 27	2,907,899. 27			2,907,899. 27	--	

(3) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产 分类	期初已计提减值 余额	本期计提	其中：从其他综 合收益转入	本期减少	其中：期后公允 价值回升转回	期末已计提减值 余额
可供出售权益工具	2,907,899.27					2,907,899.27
可供出售债务工具	0.00					0.00
合计	2,907,899.27					2,907,899.27

9、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
佛山市顺德区杏 坛镇土地储备发 展中心	0.00	0.00	0.00	60,000,000.00	0.00	60,000,000.00	
合计	0.00	0.00	0.00	60,000,000.00	0.00	60,000,000.00	--

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

本年度减少系“杏坛镇土地储备项目”开发资金本金本年度收回45,000,000.00元，剩余15,000,000.00元转入一年内到期的非流动资产项目。

10、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他	合计
1.期初余额	29,595,185.96	721,094.21	655,622.43	10,593,875.31	4,555,648.11	46,121,426.02

2.本期增加金额			17,199.00	13,660.00	14,627.00	45,486.00
(1) 购置			17,199.00	13,660.00	14,627.00	45,486.00
3.本期减少金额	4,500.00	59,600.20	163,756.43	1,419,545.75	168,643.91	1,816,046.29
(1) 处置或报废	4,500.00	59,600.20	163,756.43	1,419,545.75	168,643.91	1,816,046.29
4.期末余额	29,590,685.96	661,494.01	509,065.00	9,187,989.56	4,401,631.20	44,350,865.73
1.期初余额	6,203,219.82	645,254.00	503,487.97	5,116,105.73	4,329,294.20	16,797,361.72
2.本期增加金额	665,790.48	3,317.46	33,615.00	1,120,423.38	52,061.48	1,875,207.80
(1) 计提	665,790.48	3,317.46	33,615.00	1,120,423.38	52,061.48	1,875,207.80
3.本期减少金额	4,050.00	53,469.20	92,303.85	1,175,808.49	151,982.87	1,477,614.41
(1) 处置或报废	4,050.00	53,469.20	92,303.85	1,175,808.49	151,982.87	1,477,614.41
4.期末余额	6,864,960.30	595,102.26	444,799.12	5,060,720.62	4,229,372.81	17,194,955.11
1.期末账面价值	22,725,725.66	66,391.75	64,265.88	4,127,268.94	172,258.39	27,155,910.62
2.期初账面价值	23,391,966.14	75,840.21	152,134.46	5,477,769.58	226,353.91	29,324,064.30

11、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
土地租赁费	899,999.92		33,333.36		866,666.56
合计	899,999.92		33,333.36		866,666.56

其他说明

长期待摊费用-土地租赁费866,666.56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。

12、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	546,516.67	2,190,474.78
1-2 年	42,357.52	5,341,545.20
2-3 年	4,126,889.00	5,143,324.65
3 年以上	17,385,107.67	16,379,551.98
合计	22,100,870.86	29,054,896.61

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广东电白二建工程有限公司	3,398,090.86	工程质保金
海军海口房地产管理局	5,866,522.32	债权人未催收
日立电梯（中国）有限公司	2,344,495.62	电梯质保金
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	15,090,328.37	--

其他说明：

13、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	244,261.34	1,605,540.50
合计	244,261.34	1,605,540.50

14、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,953,646.01	9,615,316.15	9,397,962.94	2,170,999.22
二、离职后福利-设定提存计划		508,162.93	508,162.93	
三、辞退福利	108,811.81	470,303.35	375,770.59	203,344.57
合计	2,062,457.82	10,593,782.43	10,281,896.46	2,374,343.79

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,250,221.19	8,329,892.39	8,111,935.61	1,468,177.97

2、职工福利费		570,389.16	570,389.16	
3、社会保险费	672.50	452,097.76	452,097.76	672.50
其中：医疗保险费	672.50	395,102.33	395,102.33	672.50
工伤保险费		16,573.03	16,573.03	
生育保险费		40,422.40	40,422.40	
4、住房公积金	11,927.00	170,074.00	170,197.00	11,804.00
5、工会经费和职工教育经费	690,825.32	92,862.84	93,343.41	690,344.75
合计	1,953,646.01	9,615,316.15	9,397,962.94	2,170,999.22

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		477,877.00	477,877.00	
2、失业保险费		30,285.93	30,285.93	
合计		508,162.93	508,162.93	

其他说明：

15、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,118.17	98.75
营业税	804,055.88	1,036,856.81
企业所得税	232,044.66	1,409,043.26
个人所得税	17,199.58	15,441.06
城市维护建设税	56,362.19	72,586.88
土地增值税	5,025,550.05	3,762,558.44
教育费附加	38,041.65	49,630.69
土地使用税	0.03	32,405.79
印花税	1,457.46	2,831.53
防洪费	41,939.94	49,520.26
价格调节基金	31,642.17	10,196.53
房产税	4,984.98	4,053.36
合计	6,254,396.76	6,445,223.36

其他说明：

16、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息		578,666.67
合计		578,666.67

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

17、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
个人股	8,516.69	8,516.69
合计	8,516.69	8,516.69

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

18、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	1,514,293.25	2,802,484.35
1-2 年	797,797.29	10,507,588.68
2-3 年	511,278.78	1,842,039.60
3 年以上	11,295,937.55	10,001,219.51
合计	14,119,306.87	25,153,332.14

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
万宁三锚企业公司	2,521,247.00	往来款
合计	2,521,247.00	--

其他说明

19、一年内到期的非流动负债

单位：元

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

其他说明：

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

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	184,819,607.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	184,819,607.00

其他说明：

21、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	4,888,675.16			4,888,675.16
其他资本公积	17,906,886.34			17,906,886.34
合计	22,795,561.50			22,795,561.50

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

22、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	6,885,074.86			6,885,074.86
合计	6,885,074.86			6,885,074.86

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

23、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-13,933,004.62	-20,901,769.95
调整后期初未分配利润	-13,933,004.62	-20,901,769.95
加：本期归属于母公司所有者的净利润	3,262,819.52	6,968,765.33
期末未分配利润	-10,670,185.10	-13,933,004.62

调整期初未分配利润明细：

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

24、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	60,887,778.32	25,256,085.01	28,858,045.39	16,283,821.87
其他业务	274,539.62		160,159.66	
合计	61,162,317.94	25,256,085.01	29,018,205.05	16,283,821.87

25、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	3,095,012.27	1,481,325.18
城市维护建设税	217,653.06	103,692.76
教育费附加	155,466.56	74,066.19
土地增值税	7,613,709.96	3,193,699.90
合计	11,081,841.85	4,852,784.03

其他说明：

26、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
物业管理费	437,637.27	638,276.62
房屋销售代理费	50,514.91	107,942.14
园林绿化改造		1,447,784.20
广告费		1,820.00
其他	95,979.72	17,489.49
合计	584,131.90	2,213,312.45

其他说明：

27、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,843,413.79	6,310,912.65
聘请中介机构费	2,509,006.00	2,255,982.00
租赁费	2,093,149.82	2,212,076.58
折旧	1,815,854.27	1,916,605.58
税费	711,324.94	445,421.31
差旅费	425,607.10	90,044.40
管理空调水电费	412,283.83	435,187.93
交通工具使用费	410,825.33	571,049.46
业务招待费	264,611.20	321,383.30
信息公告费	247,000.00	331,900.00
办公费	152,823.62	495,058.32
邮电通讯费	111,429.41	109,625.82
会务费	13,500.00	18,900.00
设施设备维护保养费	4,343.90	3,065.20
低值易耗品	2,875.00	23,982.00
其他	258,896.34	223,656.25
合计	15,276,944.55	15,764,850.80

其他说明：

28、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

利息支出	31,111.11	567,777.78
减：利息收入	162,517.41	54,450.71
汇兑损益		
其他	66,439.59	38,891.21
合计	-64,966.71	552,218.28

其他说明：

29、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	6,644,736.43	57,596.34
合计	6,644,736.43	57,596.34

其他说明：

30、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
杏坛合作开发项目利息净收益	1,707,503.61	3,428,020.78
杏坛合作开发项目分成净收益		6,124,612.72
合计	1,707,503.61	9,552,633.50

其他说明：

杏坛镇土地储备项目本年收益1,707,503.61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提供杏坛镇土地储备项目资金6,000万元结余本金的资金利息净收益1,707,503.61元；因合作方佛山市顺德区杏坛镇土地储备发展中心依据<2007>277号等相关法律及政策的规定，主张合作项目分成款的相关约定禁止执行，本年度对杏坛合作开发项目不确认分成净收益。

31、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置利得合计	12,340.62	634.38	12,340.62
其中：固定资产处置利得	12,340.62	634.38	12,340.62
政府拆迁补偿		200,761.00	
其他	189,227.93	128,818.96	189,227.93

合计	201,568.55	330,214.34	201,568.55
----	------------	------------	------------

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
------	--------	--------	-------------

其他说明：

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	197,830.34	66,351.04	197,830.34
其中：固定资产处置损失	197,830.34	66,351.04	197,830.34
其他	25,270.72	28,625.48	25,270.72
合计	223,101.06	94,976.52	223,101.06

其他说明：

33、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	306,863.01	2,809,911.57
收到退还企业所得税税款		-11,749,880.74
合计	306,863.01	-8,939,969.17

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	4,069,516.01
按法定/适用税率计算的所得税费用	306,863.01
利用以前年度可抵扣亏损	2,842,063.97
所得税费用	306,863.01

其他说明

34、现金流量表项目**(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到银行利息	162,517.41	54,465.71
收到往来款	6,535,484.92	7,026,917.64
收到其他	189,227.93	330,291.89
合计	6,887,230.26	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	本期发生额	上期发生额
支付银行手续费	97,550.70	34,815.73
支付往来款	8,597,711.50	7,875,320.30
其他	8,099,886.07	6,573,542.30
合计	16,795,148.27	14,483,678.33

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回投资杏坛土地项目本金	45,000,000.00	
合计	45,000,000.00	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付少数股东减资款	22,950,000.00	
合计	22,950,000.00	

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

35、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	3,762,653.00	8,021,461.77
加：资产减值准备	6,644,736.43	57,596.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,875,207.80	1,964,584.48
长期待摊费用摊销	33,333.36	309,119.56
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
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	185,489.72	53,722.82
财务费用（收益以“-”号填列）	609,777.78	
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,707,503.61	-9,552,633.50
存货的减少（增加以“-”号填列）	16,318,309.94	6,705,521.05
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-12,998,509.59	6,633,405.59
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	658,033.86	-6,363,353.01
经营活动产生的现金流量净额	15,381,528.69	7,842,053.32
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	47,246,466.58	20,376,141.67
减：现金的期初余额	20,376,141.67	12,637,847.13
现金及现金等价物净增加额	26,870,324.91	7,738,294.54

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	47,246,466.58	20,376,141.67
其中：库存现金	104,958.23	194,235.89
可随时用于支付的银行存款	47,141,508.35	20,181,905.78

三、期末现金及现金等价物余额	47,246,466.58	20,376,141.67
----------------	---------------	---------------

其他说明：

八、合并范围的变更

1、其他

本年度合并范围未发生变化

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
广州市花都绿景房地产开有限公司	广东广州市	广东广州市	房地产开发	90.00%		设立投资
广州市恒远物业管理有限公司	广东广州市	广东广州市	物业管理服务	30.00%	70.00%	设立投资
恒大地产广州有限公司	广东广州市	广东广州市	房地产开发	80.00%	20.00%	设立投资
广西天誉房地产开发有限公司	广西南宁市	广西南宁市	房地产开发	100.00%		同一控制下企业合并
佛山市瑞丰投资有限公司	广东佛山市	广东佛山市	房地产开发	66.25%		非同一控制下企业合并
广东绿景矿业资源投资有限公司	广东广州市	广东广州市	矿业资源投资	100.00%		设立投资
海南欣融贸易有限公司	海南海口市	海南海口市	贸易	95.00%		设立投资

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

广东绿景矿业资源投资有限公司未开展经营活动；海南欣融贸易有限公司未开展经营活动，一直处于停业状态。

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
佛山市瑞丰投资有限公司	33.75%	389,793.93		14,629,827.52
广州市花都绿景房地产开发有限公司	10.00%	110,039.55		6,881,370.37
合计		499,833.48		21,511,197.89

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
佛山市瑞丰投资有限公司	57,126,614.90	269,003.59	57,395,618.49	14,067,995.06		14,067,995.06	63,471,244.05	60,326,742.07	123,797,986.12	13,625,307.66		13,625,307.66
广州市花都绿景房地产开发有限公司	138,551,436.18	36,363,921.15	174,915,357.33	127,058,906.51		127,058,906.51	140,486,790.68	37,836,536.89	178,323,327.57	130,434,530.23		130,434,530.23

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
佛山市瑞丰投资有限公司	16,384,692.00	1,154,944.97	1,154,944.97	22,310,128.01	9,544,011.00	8,478,235.21	8,478,235.21	1,834,046.27
广州市花都绿景房地产开发有限公司	19,271,713.94	-32,346.52	-32,346.52	-899,523.29	16,527,630.05	-4,145,329.55	-4,145,329.55	4,335,451.38

其他说明：广州市花都绿景房地产开发有限公司主要财务信息系合并广州市恒远物业管理有限公司报表数据。

十、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
广州市天誉房地产开发有限公司	广州市	房地产开发(持资质证书经营)	8,000	22.65%	22.65%

本企业的母公司情况的说明

广州市天誉房地产开发有限公司系广州市丰嘉企业发展有限公司和余斌共同出资于1997年07月18日在广州市设立的有限责任公司，法定代表人为文小兵。

本企业最终控制方是余斌。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“九、在其他主体中的权益”。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
广州市天誉物业管理有限公司	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
刘宇	董事总经理
余天星	实际控制人的直系亲属

其他说明

4、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州市天誉物业管理有限公司	空置房物业管理	437,637.27	638,276.62

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州市天誉物业管理有限公司	承租东山华庭车位	100,000.00	120,000.00

刘宇	市场价格按揭购买誉晖花园 商铺	535,840.00	
余天星	市场价格购买誉晖花园商铺	535,840.00	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
广州市天誉房地产开发 有限公司	10,000,000.00	2012年12月25日	2014年01月20日	本年度偿还控股股东广 州市天誉房地产开发有 限公司借款本金 10,000,000.00元，支付 利息 609,777.78元。
拆出				

(3) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	1,422,550.00	1,346,600.00

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广州市誉城房地产 开发有限公司			17,843.55	1,070.61
应收账款	刘宇	260,000.00	15,600.00		
其他应收款	广州市天誉物业管 理有限公司			280.00	28.00

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
------	-----	--------	--------

其他应付款	广州市天誉物业管理有限公司	31,555.34	39,459.28
-------	---------------	-----------	-----------

十一、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

本公司无应予披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1、未决诉讼事项

韦雄伟、李美金商品房预售合同纠纷案

2014年11月18日，广西壮族自治区南宁市江南区人民法院（2014）江民一初字第984号民事判决书判决解除广西天誉房地产开发有限公司（以下简称“广西天誉公司”）与韦雄威签订的《南宁市商品房买卖合同》，韦雄伟协助办理《商品房买卖合同》的解除手续并将天誉江南花园1-2302号房屋返还给广西天誉公司并赔偿广西天誉公司房屋折旧费等损失111,553.26元。目前本案尚在执行中。

2、银行按揭贷款担保事项

本公司所属房地产开发类子公司按房地产经营惯例为商品房购买人提供抵押贷款担保，截至2014年12月31日累计担保余额为人民币4,976,000元。担保类型为阶段性担保，阶段性担保为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办并交银行执行管理之日止。截至2014年12月31日，本公司承担阶段性担保额为人民币4,976,000元，承担全程担保额为人民币0元。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十二、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

2、其他资产负债表日后事项说明

2015年3月11日经本公司第九届董事会第十八次会议决议（绿景董字[2015]002号），本年度拟

不进行利润分配，也不以资本公积转增股本。

十三、其他重要事项

1、其他

本公司无应予披露的其他重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	46,364,036.33	38.42%	46,364,036.33	100.00%	0.00	46,364,036.33	44.09%	46,364,036.33	100.00%	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	64,531,133.33	53.48%	4,544,713.69	7.04%	59,986,419.64	49,031,413.33	46.62%	3,301,276.86	6.73%	45,730,136.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	9,772,090.96	8.10%	9,772,090.96	100.00%	0.00	9,772,090.96	9.29%	9,772,090.96	100.00%	0.00
合计	120,667,260.62	100.00%	60,680,840.98		59,986,419.64	105,167,540.62	100.00%	59,437,404.15		45,730,136.47

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（按单位）	期末余额			
	其他应收款	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	100.00%	账龄长,难以收回
海南南林农场	10,387,966.62	10,387,966.62	100.00%	账龄长,难以收回
合计	46,364,036.33	46,364,036.33	--	--

组合中，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	25,200,000.00	1,512,000.00	6.00%
1 年以内小计	25,200,000.00	1,512,000.00	6.00%
1 至 2 年	12,000,000.00	840,000.00	7.00%
2 至 3 年	27,019,982.50	2,161,598.60	8.00%
3 年以上	311,150.83	31,115.09	10.00%

确定该组合依据的说明：

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

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（按单位）	年末余额			
	其他应收款	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	100.00	账龄长,难以收回
万宁县财政局	1,426,000.00	1,426,000.00	100.00	账龄长,难以收回
中国迅达电梯有限公司	350,000.00	350,000.00	100.00	账龄长,难以收回
肖家明	260,000.00	260,000.00	100.00	账龄长,难以收回
孔祥清	250,000.00	250,000.00	100.00	账龄长,难以收回
长春市财政局(于慧明)	50,000.00	50,000.00	100.00	账龄长,难以收回
其他	3,198,977.67	3,198,977.67	100.00	账龄长,难以收回
合计	9,772,090.96	9,772,090.96		

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金本息	35,976,069.71	35,976,069.71
关联方往来款	64,219,982.50	48,719,982.50
预付土地款	10,387,966.62	10,387,966.62

股权转让款	4,237,113.29	4,237,113.29
往来款	5,846,128.50	5,846,022.50
合计	120,667,260.62	105,167,540.62

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
海南海证实业公司	保证金本息	35,976,069.71	3 年以上	29.81%	35,976,069.71
广州市花都绿景房地产开发有限公司	关联方往来款	44,419,982.50	1-3 年	36.81%	3,325,598.60
恒大地产广州有限公司	关联方往来款	19,800,000.00	1 年以内	16.41%	1,188,000.00
海南南林农场	预付土地款	10,387,966.62	3 年以上	8.61%	10,387,966.62
广州超丰贸易有限公司	股权转让款	4,237,113.29	3 年以上	3.51%	4,237,113.29
合计	--	114,821,132.12	--	95.15%	55,114,748.22

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	126,422,698.43	1,130,000.00	125,292,698.43	166,092,634.70	1,130,000.00	164,962,634.70
合计	126,422,698.43	1,130,000.00	125,292,698.43	166,092,634.70	1,130,000.00	164,962,634.70

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
花都绿景房地产开发有限公司	71,483,064.48			71,483,064.48		
恒大地产广州有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
佛山市瑞丰投资有限公司	40,994,936.27		39,669,936.27	1,325,000.00		

广西天誉房地产开发有限公司	2,484,633.95			2,484,633.95		
广东绿景矿业资源投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
海南欣融贸易有限公司	950,000.00			950,000.00		950,000.00
恒远物业管理有限公司	180,000.00			180,000.00		180,000.00
合计	166,092,634.70		39,669,936.27	126,422,698.43		1,130,000.00

(2) 其他说明

本年减少系佛山市瑞丰投资有限公司减资收回投资款39,669,936.27元。

3、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,798,717.64	2,500,000.00
合计	2,798,717.64 ²	2,500,000.00

注：2 本年金额系收到全资子公司广西天誉房地产开发有限公司分配现金股利 2,798,717.64 元。

4、其他

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-185,489.72	处置固定资产
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,707,503.61	应收利息净额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	163,957.21	其他
收到退还企业所得税税款		
减：所得税影响额	186,161.58	
少数股东权益影响额	524,537.55	
合计	975,271.97	--

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	1.61%	0.02	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.13%	0.01	0.01

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、会计政策变更相关补充资料

适用 不适用

5、其他

第十二节 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

二〇一五年三月十一日