

绿景地产股份有限公司

二〇〇六年年度报告

二〇〇七年四月

重 要 提 示

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

公司董事长余斌、财务负责人司小平、会计机构负责人彭菲声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

第一节	公司基本情况简介.....	1
第二节	会计数据和业务数据摘要.....	2
第三节	股本变动及股东情况	4
第四节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	8
第五节	公司治理结构	11
第六节	股东大会情况简介.....	13
第七节	董事会报告	14
第八节	监事会报告	22
第九节	重要事项.....	24
第十节	财务报告.....	28
第十一节	备查文件目录.....	68

第一节 公司基本情况简介

（一）公司名称

公司法定中文名称：绿景地产股份有限公司

公司法定英文名称：lvjing REALESTATE CO., LTD.

公司英文名称缩写：ljR

（二）公司法定代表人：余斌

（三）公司董事会秘书：万代红

证券事务代表：王斌

联系地址：广东省广州市天河区体育西路 109 号高盛大厦 12 楼A室

电 话：020—38791075

传 真：020—38795658

电子信箱：hengdadichan2003@yahoo.com.cn 或 new_energy@163.net

（四）公司注册地址：广东省广州市天河区体育西路 109 号高盛大厦 12 楼A室

公司办公地址：广东省广州市天河区体育西路 109 号高盛大厦 12 楼

邮政编码：510620

（五）公司信息披露报纸：《中国证券报》、《证券时报》

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

公司年度报告备置地点：绿景地产股份有限公司董事会秘书办公室

（六）公司股票上市交易所：深圳证券交易所

公司股票简称：绿景地产

公司股票代码：000502

（七）其他相关资料：

公司最近一次变更注册日期：2007 年 2 月 9 日

公司最近一次变更注册地点：广东省工商行政管理局

变更事项：法定代表人

企业法人营业执照注册号：4400001010532

税务登记号码：440100201285073

公司聘请的会计师事务所：海南从信会计师事务所

办公地址：海南省海口市金融贸易区 CMEC 大厦 16 层

第二节 会计数据和业务数据摘要

（一）本年度主要会计数据

项 目	金额（人民币元）
利润总额	17,773,527.35
净利润	3,167,794.28
扣除非经常性损益后的净利润	4,875,153.30
主营业务利润	76,845,581.00
其他业务利润	0.00
营业利润	27,357,732.85
投资收益	-7,704,030.43
补贴收入	0.00
营业外收支净额	-1,880,175.07
经营活动产生的现金流量净额	-61,180,140.36
现金及现金等价物净增减额	15,565,066.63

注：扣除的非经常性损益项目、涉及金额详见本期财务报告附注 12。

（二）截至报告期末公司前三年的主要会计数据和财务指标（单位：人民币元）

项 目	单位	2006 年度	2005 年度		2004 年度	
			调整后	调整前	调整后	调整前
主营业务收入	元	249,163,770.68	188,104,268.19	188,104,268.19	274,960,166.00	274,960,166.00
净利润	元	3,167,794.28	5,253,315.16	5,253,315.16	25,224,838.61	25,224,838.61
每股收益	元/股	0.0203	0.0337	0.0337	0.1620	0.1620
净资产收益率	%	1.28	2.13	1.98	10.28	9.56
每股经营活动产生的现金流量净额	元	-0.393	-0.0942	-0.0942	-0.1593	-0.1593

绿景地产股份有限公司二〇〇六年年度报告

项 目	单位	2006 年度	2005 年度		2004 年度	
			调整后	调整前	调整后	调整前
总资产	元	647,228,191.58	536,637,072.64	536,637,072.64	540,334,137.86	540,334,137.86
股东权益(不含少数股东权益)	元	247,330,086.30	246,570,147.70	265,169,500.15	245,347,165.04	263,946,517.49
每股净资产	元/股	1.5888	1.5839	1.7034	1.5761	1.6956
调整后的每股净资产	元/股	1.5673	1.5495	1.6690	1.5413	1.6608

(三) 利润表附表

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益(元)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	31.07	30.97	0.4936	0.4936
营业利润	11.06	11.02	0.1757	0.1757
净利润	1.28	1.28	0.0203	0.0203
扣除非经常性损益后的净利润	1.97	1.96	0.0313	0.0313

(四) 报告期内股东权益变化情况:(单位:人民币元)

项 目	股本(股)	资本公积	盈余公积	法定公益金	未确认投资损失	未分配利润	股东权益合计
期初数	155,668,513	71,024,564.50	14,190,499.58	26,140,945.18	-16,687,864.88	-3,766,509.68	246,570,147.70
本期增加	0	251,184.66	28,015,222.03	0	-2,659,040.34	1,293,517.43	759,938.60
本期减少	0	0		26,140,945.18	0	0	0
期末数	155,668,513	71,275,749.16	42,205,721.61	0	-19,346,905.22	-2,472,992.25	247,330,086.30

变动原因: 1、盈余公积增加系公司本期计提所致。

2、法定公益金变化系公司按照有关规定并入盈余公积。

3、未确认投资损失增加系控股子公司本期的亏损增加。

4、未分配利润增加系公司本期实现的净利润所致。

第三节 股本变动及股东情况

（一）股本变动情况

1、股份变动情况表（截止 2006 年 12 月 31 日）

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	98,509,819	63.28						98,509,819	63.28
1、国家持股	--	--						--	--
2、国有法人持股	--	--						--	--
3、其他内资持股	98,509,819	63.28						98,509,819	63.28
其中：境内法人持股	98,509,504	63.28						98,509,504	63.28
境内自然人持股	315	--						315	--
4、外资持股	--	--						--	--
其中：境外法人持股	--	--						--	--
境外自然人持股	--	--						--	--
二、无限售条件股份	57,158,694	36.72						57,158,694	36.72
1、人民币普通股	57,158,694	36.72						57,158,694	36.72
2、境内上市的外资股	--	--						--	--
3、境外上市的外资股	--	--						--	--
4、其他	--	--						--	--
三、股份总数	155,668,513	100.00						155,668,513	100.00

注：

<1>报告期内，公司股份总数未发生变动。

<2>2007 年 1 月，由于股权分置改革的原因，公司股份总数由 155,668,513 股增至 184,819,607 股。

其中，原非流通股股东股数不变，增加部分全部为原流通股股东。

2、股票发行与上市情况

截至报告期末的前三年，公司没有发行股票及衍生证券。

（二）股东情况介绍

1、截止 2006 年 12 月 31 日，公司股东总数 12659 户。

2、公司前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股表（截止 2006 年 12 月 31 日）单位：股

序号	股东名称	股份性质	持股总数	持股比例（%）	持有有限售条件股份	持有股份的质押或冻结情况
1	广州天誉房地产开发有限公司	法人股	41,864,466	22.652	41,864,466	无
2	深圳宽天下投资有限公司	法人股	25,449,550	13.77	25,449,550	无

绿景地产股份有限公司二〇〇六年年度报告

3	新理益集团有限公司	法人股	5,602,667	3.031	5,602,667	无
4	上海致真投资咨询有限公司	法人股	3,103,713	1.679	3,103,713	2,500,000 质押
5	上海方圆娱乐总汇有限公司	法人股	3,000,000	1.623	3,000,000	无
6	上海人家餐饮管理有限公司	法人股	1,800,000	0.974	1,800,000	无
7	上海景贤投资有限公司	法人股	1,320,000	0.714	1,320,000	无
8	海南鹏新贸易有限公司	法人股	1,000,000	0.541	1,000,000	无
9	海南亿祺贸易有限公司	法人股	1,000,000	0.541	1,000,000	无
10	海南科晨电子有限公司	法人股	1,000,000	0.541	1,000,000	无
公司前 10 名无限售条件股东持股情况						
序号	股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
1	徐碧云	385,400		A 股		
2	徐光荣	288,100		A 股		
3	黄秋窃	282,100		A 股		
4	曾杏芳	241,800		A 股		
5	温崇文	214,200		A 股		
6	程帅	212,300		A 股		
7	杨世栋	205,400		A 股		
8	程行仁	198,900		A 股		
9	杨景顺	198,400		A 股		
10	黄海志	169,000		A 股		
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。				

注：

<1>报告期内，本公司原第一大股东广州恒大实业集团有限公司于 2006 年 12 月 27 日将其持有 41,864,466 股法人股转让给广州市天誉房地产开发有限公司。

<2>报告期内，本公司原第二大股东南阳银都建国酒店于 2006 年 12 月 21 日将其持有 25,449,550 股法人股转让给深圳市宽天下投资有限公司。

3、公司控股股东情况

<1>公司第一大股东情况

名称：广州市天誉房地产开发有限公司

成立时间：1997 年 7 月

法定代表人：文小兵

注册资本：捌仟万元

经营范围：房地产开发（持资质证书经营）。

〈2〉广州市天誉房地产开发有限公司控股股东情况

广州市天誉房地产开发有限公司控股股东为广州市丰嘉企业发展有限公司。

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

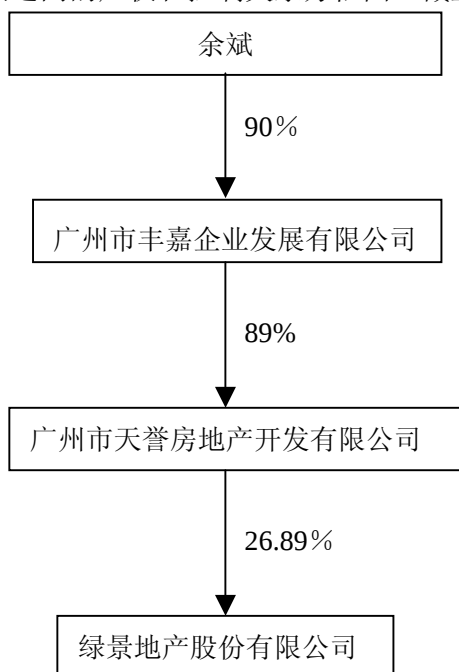
〈3〉公司实际控制人情况

公司实际控制人为余斌先生。

余斌先生，41 岁，大学毕业，1993 年开始经商并逐步进入房地产业，1997 年 7 月创办广州市天誉房地产开发有限公司，目前系广州市丰嘉企业发展有限公司董事长，天誉置业（控股）有限公司董事会主席。

余斌先生通过广州市丰嘉企业发展有限公司和广州市越秀山体育俱乐部有限公司间接控股广州天誉，为广州天誉房地产开发有限公司实际控制人。

〈4〉公司与实际控制人之间的产权和控制关系方框图（截止 2006 年 12 月 31 日）



4、其他持股在 10%以上的法人股东情况

名称：深圳市宽天下投资有限公司

法定代表人：张延红

注册资本：人民币壹仟万元

绿景地产股份有限公司二〇〇六年年度报告

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。

5、公司前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量		可上市交易时间	限售条件
1	广州天誉房地产开发有限公司	41,864,466		2010 年 1 月 10 日	注
2	深圳市宽天下投资有限公司	25,449,550	9,240,980	2008 年 1 月 10 日	法定条件
			16,208,570	2009 年 1 月 10 日	
3	新理益集团有限公司	5,602,667		2008 年 1 月 10 日	法定条件
4	上海致真投资咨询有限公司	3,103,713		2008 年 1 月 10 日	法定条件
5	上海方圆娱乐总汇有限公司	3,000,000		2008 年 1 月 10 日	法定条件
6	上海人家餐饮管理有限公司	1,800,000		2008 年 1 月 10 日	法定条件
7	上海景贤投资有限公司	1,320,000		2008 年 1 月 10 日	法定条件
8	海南鹏新贸易有限公司	1,000,000		2008 年 1 月 10 日	法定条件
9	海南亿祺贸易有限公司	1,000,000		2008 年 1 月 10 日	法定条件
10	海南科晨电子有限公司	1,000,000		2008 年 1 月 10 日	法定条件

注：公司第一大股东广州天誉房地产开发有限公司特别承诺：

（1）自公司股权分置改革方案实施后的第一个交易日起三十六个月内，不通过深圳证券交易所挂牌出售所持有的原非流通股股份；

（2）在上述（1）项所述的三十六个月锁定期之后的十二个月之内，所持股份通过深圳证券交易所挂牌减持的价格不低于 5.51 元（在本次股权分置改革说明书公告日至股票减持日期间，若公司发生分红、派息、公积金转增股本、配股、增发等情况，将对此价格进行相应调整）。

第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

（一）董事、监事、高级管理人员情况

1、公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任职起始日期	任职终止日期	在股东单位任职情况	年初持股数	年末持股数	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）
李钢	董事长	男	43	2006-04-26	2007-01-18	恒大地产集团有限公司董事局副主席、总裁	0	0	38.70
余斌	董事长	男	41	2007-01-18	2009-04-26		0	0	0
杨松涛	董事总经理	男	39	2006-04-26	2007-01-18		0	0	30.02
谢红希	独立董事	女	49	2006-04-26	2009-04-26		0	0	4.84
肖成钢	独立董事	男	36	2006-04-26	2009-04-26		0	0	4.84
曹伯兰	独立董事	女	74	2006-04-26	2009-04-26		0	0	4.84
谈朝晖	董事	女	39	2006-04-26	2007-01-18		0	0	1.21
伍立群	董事	女	43	2006-04-26	2007-01-18		0	0	1.21
剧凯娃	董事	女		2006-04-26	2007-01-18		0	0	0.91
陈海鹰	董事	男	61	2006-04-26	2007-01-18		0	0	13.81
林圣杰	董事	男	41	2007-01-18	2009-04-26		0	0	0
李乐伟	董事	男	50	2007-01-18	2009-04-26		0	0	0
曹永胜	董事常务副总经理	男	40	2007-01-18	2009-04-26		0	0	0
吴椰军	董事	男	39	2007-01-18	2009-04-26		0	0	0
刘宇	董事	女	38	2007-01-18	2009-04-26		0	0	0
李国东	监事会召集人	男	44	2006-04-26	2007-01-18	恒大地产集团有限公司常务副总裁	0	0	1.21
文小兵	监事会召集人	男	38	2007-01-18	2009-04-26	广州市天誉房地产开发有限公司董事长	0	0	0
石磊	监事	男	36	2006-04-26	2007-01-18		0	0	17.72
刘子超	监事	女	36	2006-03-18	2007-01-18		0	0	8.94
宁双燕	监事	女	38	2007-01-18	2009-04-26		0	0	0
段少云	监事	男	35	2007-01-18	2009-04-26		0	0	0
张丰山	副总经理	男	42	2006-05-07			0	0	20.08
万代红	董事会秘书	男	42	2006-05-07			0	0	13.30
司小平	财务负责人	男	39	2006-05-07			0	0	9.96
合计	-	-	-	-	-	-	0	0	171.59

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

<1>董事会成员

董事长：李钢先生，曾任深圳中达集团京郊房地产开发公司总经理，中国平安保险公司深圳帝王居物业发展有限公司总经理，广州鹏达集团公司副董事长、总经理，深圳中达集团总裁助理、副总裁，上海万邦企业集团董事长，广州市花都绿景房地产开发有限公司董事长、恒大地产广州有限公司董事长。

董事长：余斌先生，曾任广州市天誉房地产开发有限公司董事长，现任广州市丰嘉企业发展有限公司董事长，天誉（置业）控股有限公司董事会主席，兼任广州市花都绿景房地产开发有限公司董事长、恒大地产广州有限公司董事长。

董事：杨松涛先生，曾任效西医院财务科长，广州东亚有限公司开发部经理、绿景地产股份有限公司总经理。

独立董事：谢红希女士，曾任广州有色金属研究院高级工程师，现任华南理工大学高级工程师。

独立董事：肖成钢先生，曾任公安部经济保卫局副局长科员，公安部南方研究所主任科员，广兴华实业总公司总经理助理。现任广东威斯特环保工程有限公司总经理及执行董事。

独立董事：曹伯兰女士，曾任华南缝纫机工业公司副总经理、总会计师，天河会计师事务所副主任会计师（即副所长），暨南资产评估公司经理，广东省企业家协会常务理事及广州市女企业家协会副会长、秘书长。

董事：谈朝晖女士，曾任广州恒大实业集团有限公司预决算部经理、总经理助理、副总经理。

董事：伍立群女士，曾任广东省营销学会办公室主任，广州蓝凯房地产公司销售部经理，广州盛佳企业发展有限公司策划部经理。

董事：陈海鹰先生，曾任舞阳钢铁公司计控室主任，深圳市沙头角物资公司总经理，深圳市东湾实业公司副总经理，深圳市峰崇实业有限公司总经理，现任职于绿景地产股份有限公司。

董事：林圣杰先生，曾任广东国际技术合作实业集团财务总经理，现任广州市丰嘉企业发展有限公司总会计师。

董事：李乐伟先生，曾任广信江湾新城副董事长、总经理、广信江湾大酒店总经理；现任广州市丰嘉企业发展有限公司副总经理。

董事：曹永胜先生，曾任中信华南集团部门经理、分公司常务副总经理，英国阿特金斯顾问公司高级项目经理，现任绿景地产股份有限公司常务副总经理。

董事：吴椰军先生，曾任深圳市房地产开发经营公司工程部经理，现任深圳市根基投资有限公司副总经理，深圳市有所为投资有限公司总经理。

董事：刘宇女士，曾任广州城启集团内控审计部总经理、财务管理中心副总经理、党委副书记、组织部长，广州市天誉房地产开发有限公司综合部副经理。现任职于绿景地产股份有限公司。

<2>监事会成员

监事会召集人：李国东先生，曾任舞阳钢铁公司财务科长，广州恒大实业集团有限公司财务部经理、总经理助理。

监事会召集人：文小兵先生，曾任广东省国际信托有限公司科长，现任广州市丰嘉企业发展有限公司总经理，广州市天誉房地产开发有限公司董事长，天誉置业（控股）有限公司行政总监。

监事：石磊先生，曾任职于中石化集团茂名石化检修公司，广州越富环保科技有限公司。

监事：刘子超女士，曾任职于广州恒大实业集团有限公司，现任职于绿景地产股份有限公司。

监事：宁双燕女士，曾任职于辉洋集团，现任职于广州市天誉房地产开发有限公司。

监事：段少云先生，曾任职于《信息时报》社、广州产权交易所、广州市天誉房地产开发有限公司，现任职于绿景地产股份有限公司。

<3>高级管理人员

总经理：杨松涛先生，简历见董事会成员介绍。

绿景地产股份有限公司二〇〇六年年度报告

常务副总经理：曹永胜先生，简历见董事会成员介绍。

副总经理：张丰山先生，曾任第一投资招商股份有限公司董事会秘书、投资证券部经理，现任绿景地产股份有限公司副总经理。

董事会秘书：万代红先生，曾任陕西飞机制造公司法律顾问，广州鹏达集团公司综合部经理、办公室主任，深圳中达集团股份有限公司条法科科长，上海万邦企业集团办公室主任，长春开元集团企业有限公司总经理助理、中达邮轮有限公司副总经理、现任职于绿景地产股份有限公司。

财务负责人：司小平先生，曾任职于湖北省工业建筑总公司、中外合资湖北中亚房地产开发有限公司、中房集团襄樊房地产开发股份有限公司，现任职于绿景地产股份有限公司。

3、公司董事、监事和高级管理人员报酬的决策程序、报酬确定依据

公司二〇〇二年年度股东大会审议通过的公司董事、独立董事、监事津贴方案及董事长薪酬标准；公司第六届董事会第六次会议审议通过的《公司高级管理人员薪酬标准》。

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

〈1〉报告期内，鉴于公司控股股东股权转让，李钢先生辞去公司董事、董事长（法定代表人）职务；谈朝晖女士辞去公司董事职务；伍立群女士辞去公司董事职务；剧凯娃女士辞去公司董事职务。因工作变动，杨松涛先生辞去公司董事职务；陈海鹰先生辞去公司董事职务。

〈2〉鉴于公司控股股东股权转让，李国东先生辞去公司监事、监事会主席职务；因工作变动，石磊先生辞去公司监事职务，刘子超女士辞去公司监事（职工代表）职务。

〈3〉经公司2007年第一次临时股东大会审议通过，选举余斌先生、林圣杰先生、李乐伟先生、曹永胜先生、吴榔军先生、刘宇女士为公司董事；选举文小兵先生、宁双燕女士、段少云先生为公司监事。

（二）公司员工情况

截至报告期末公司在职员工 117 人，其中行政人员 47 人，财务人员 16 人，销售人员 21 人，技术人员 43 人。

全体员工中，大专以上文化程度 44 人，本科以上文化程度 45 人，研究生以上文化程度 4 人。目前尚无需公司承担费用的离退休人员。

第五节 公司治理结构

（一）公司治理情况

公司于1992年在深圳证券交易所上市。报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关规章、规范的要求，完善公司法人治理结构，健全现代企业制度，规范公司运作，2007年1月，公司按照监管部门要求和公司部署，完成了股权分置改革。

报告期内，公司董事会认真学习《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《刑法修正案（六）》，并积极贯彻落实《关于深入学习、贯彻落实〈关于提高上市公司质量的意见〉精神的通知》和《关于开展不正当交易行为的商业贿赂调查研究的通知》，对公司的治理结构进行了严格自查。通过认真的自查，公司认为公司内部制度基本健全，各项制度得到有效执行，公司股东大会、董事会、监事会和经理层按照有关法律、法规 and 规定履行了职责。

（二）独立董事履行职责情况

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等的规定要求，公司聘任了三名独立董事，该三名独立董事分别为会计、技术和法律领域的专家，能够及时了解、遵守有关法律、法规、规范性文件和公司章程的要求，积极了解公司经营运作情况，参与公司重大决策，审议董事会历项议案，对涉及公司重大决策事项发表了独立意见，充分发挥独立董事作用，促进公司的规范运作，维护了公司、广大股东利益尤其是中小股东的利益。

1、报告期内，独立董事出席董事会的情况

独立董事 姓名	本年应参加董 事会次数	亲自出席 (次)	委托出席 (次)	缺席(次)	备注
曹伯兰	9	9	0	0	含以通讯方 式召开的董 事会会议
谢红希	9	9	0	0	
肖成钢	9	8	0	1	

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

（三）公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的分开情况

1、业务分开方面：本公司业务完整，独立于控股股东，具有自主开展生产经营活动的必备条件、能力。

2、人员分开方面：本公司拥有独立、完整的劳动、人事、工资等管理体系。

3、资产完整方面：本公司拥有完整、权属清晰的资产。

4、机构独立方面：公司建立了独立、完整的组织体系，公司董事会、监事会、公司经营层、控股子公司根据有关法规独立运作。公司各职能部门在公司经营层的领导下根据其职责独立开展工作。

5、财务独立方面：本公司设有独立的财务部门，并建立独立的会计核算体系和财务管理制度，在银行独立开户，独立纳税。

（四）高级管理人员的考评及激励机制

公司对高级管理人员实行年度述职与考评制度，根据其岗位目标完成情况实施奖惩。公司现正积极着手制定有效的中长期激励制度，以便进一步调动董事、监事及高级管理人员等公司决策管理人员的决策效率及管理积极性，有效的将公司高层管理与公司经济效益、经营效果有机结合，促进公司的长远发展，保证公司效益的最大化及可持续发展。

第六节 股东大会情况简介

本公司在报告期内召开了二次股东大会，具体情况如下：

1、2005 年年度股东大会

2005 年年度股东大会于 2006 年 4 月 26 日召开。本次股东大会决议公告刊登于 2006 年 4 月 27 日《中国证券报》、《证券时报》。

2、2006 年第一次临时股东大会

2006 年第一次临时股东大会于 2006 年 12 月 11 日召开。本次股东大会决议公告刊登于 2006 年 12 月 12 日《中国证券报》、《证券时报》。

第七节 董事会报告

（一）报告期内公司经营情况的简要分析

报告期内，国家为控制住房价格过快上涨、遏制市场投机行为，持续加大了宏观调控力度，集中出台了涉及土地、金融、销售、税收等方面一系列调控政策。这些政策对整个房地产市场的影响已初步显现，短期内市场呈现出消费者观望、成交量下降的趋势；与此同时，随着土地获取难度的增加、土地成本的提高以及材料价格持续上涨，给企业的经营带来更大的压力。

针对严峻的形势，公司董事会积极应对行业竞争加剧和宏观调控等不利影响，挖掘潜在优势，创新经营模式，以市场为导向，坚持“质量立企”，不断优化设计、创新产品，提高工程质量，进一步加强成本控制，提升营销策划、拓展市场水平，拓宽融资渠道，增加土地储备，有力地推动了公司各项工作的全面协调发展，取得了较好的成效，为公司今后的可持续发展奠定了坚实的基础。报告期内，本公司控股开发经营的广州“金碧御水山庄”项目完成了 11 万平方米房屋的建设，销售房屋 488 套，实现主营业务收入 23,851.45 万元；广州公司的“金碧东山华庭”主体工程顺利完工。

经海南从信会计师事务所审计，公司本年度实现主营业务收入 249,163,770.68 元，比上年上升 32.46%；实现主营业务利润 76,845,581 元，比上年上升 15.5%，是公司销售收入增加所致；实现净利润 3,167,794.28 元，比上年下降 39.7%，是公司期间费用增加及 2006 年度自行按清算口径预提土地增值税所致。

（二）公司报告期内的经营情况

1、主营业务范围及其经营状况

〈1〉本公司的经营范围：房地产开发经营；安装工程承包及设计（凭许可证经营）；室内外装饰装修工程；花木园林工程设计；旅游项目开发；高新科技产业开发；工农业项目开发；交通项目开发；电子商务服务。

〈2〉公司经营状况：

①报告期内，公司共完成主营业务收入 24,916.38 万元，其中占主营业务收入 10%以上的经营活动只有房地产开发业务一项，报告期内公司房地产开发业务的基本情况如下：

单位：万元 币种：人民币

所属行业	主营业务收入	比上年增减 (%)	主营业务 成本	比上年增减 (%)	主营业务 利润率(%)
房地产开发	23,851.45	33.36	15,120.75	40.11	28.64

绿景地产股份有限公司二〇〇六年年度报告

②主营业务分产品情况表

单位：元 币种：人民币

产 品	主营业务收入	主营业务利润
别墅	128,955,943.00	39,369,804.38
公寓	109,558,572.00	28,931,546.76

③主营业务分地区情况表

单位：元 币种：人民币

地 区	主营业务收入	主营业务利润
广 州	249,163,770.68	76,845,581.00

〈3〉主要供应商、客户情况

公司向前五名供应商合计的采购金额占年度采购总额的比例为 75.70%，前五名客户销售额合计占公司销售总额的比例为 5.29%。

2、报告期末公司总资产为 64,722.82 万元，主要构成情况如下：

项 目	期 末 数 (万元)	占总资产 的比例	期 初 数 (万元)	增 减 比 例	变动原因
应收款项	2,060.31	3.18%	1,216.25	69.40%	在途未达按揭款
存 货	38,503.04	59.49%	27,069.73	42.24%	期末开发产品增加
长期股权投资	5,203.15	8.04%	5,992.56	-13.17%	摊销股权投资差额
短期借款	0	0	469.00	-100.00%	到期归还借款
长期借款	23,940.00	36.99%	14,284.00	67.60%	项目建设借款增加

绿景地产股份有限公司二〇〇六年年度报告

3、报告期内营业费用、管理费用、财务费用、所得税等财务数据变动情况

项 目	期末数 (万元)	期初数 (万元)	增 减 比 例	变动原因
营业费用	2036.83	2526.93	-19.40%	压缩广告费用支出
管理费用	2819.02	1874.35	50.40%	加大了部分坏帐的计提比例
财务费用	92.94	237.00	-60.78%	借款利息资本化
所得税	1522.88	946.39	60.91%	预提土地增值税等税金调整，增加应纳税所得额

4、现金流量表情况

经营活动产生的现金流量净额同比下降了 317.33%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金增加所致；投资活动产生的现金流量净额同比上升了 103.60%，主要系取得投资收益收到的现金增加所致；筹资活动产生的现金流量净额同比上升了 12.13%，主要系借款收到的现金增加所致。

本公司 2006 年度实现净利润 316.78 万元，经营活动产生的现金流量净额为-6118 万元，其中差异金额为 6434.78 万元，主要原因是由于公司房地产项目增加所致。

5、主要控股及参股公司的经营情况及业绩

<1>广州市花都绿景房地产开发有限公司，主要经营房地产开发、商品房销售，注册资本 8,000 万元，本公司持股比例为 90%，截止到报告期末，该公司总资产为 48,975.93 万元，报告期内，该公司实现主营业务收入 23,851.45 万元，主营业务利润 6,830.14 万元，净利润 2,036.71 万元，同比上升了 16.74%，主要系销售收入增加所致。

<2>恒大地产广州有限公司，主要经营房地产开发、商品房销售，注册资本 5,000 万元，本公司持股比例为 80%，截止到报告期末，该公司总资产为 11,985.95 万元，报告期内，该公司实现净利润-156.18 万元，同比上升了 28.07%，主要系压缩管理费用支出所致。

<3>恒大地产成都投资有限公司，主要经营项目投资，注册资本 200 万元，本公司持股比例为 20%，截止到报告期末，该公司总资产为 200 万元，报告期内，该公司实现净利润 0 万元。

<4>海南欣融贸易有限公司，主要经营贸易，注册资本 100 万元，本公司持股比例为 95%，截止到报告期末，该公司总资产为 103.14 万元，报告期内，该公司实现净利润-1.47 万元，同比下降

了 276.92%。

<5>广州市恒远物业管理有限公司，主要经营物业管理，，注册资本 60 万元，本公司持股比例为 70%，截止到报告期末，该公司总资产为 923.70 万元，报告期内，该公司实现净利润-265.90 万元，同比减亏 34.02%，主要系加强管理，开源节流所致。

（三）对公司未来发展的展望

1、管理层对所处行业的讨论与分析

国六条出台后，国家连续出台了一系列调控措施，土地政策、产业政策、财政政策、金融政策等方面都对住宅的需求和供给进行了调控，购房者和开发商都因之受到了影响，如消费者降价预期，持币待购，成交量萎缩；二手房交易成本上升；加息使购房成本和融资成本增加等；同时，同业竞争日趋激烈，并转向品牌、项目运作、融资、企业文化等综合实力的竞争。

尽管如此，管理层仍然保持了对房地产行业发展的乐观判断，公司将及时分析市场变化，适应产业的发展趋势，在品牌优势基础上，加强创新力度，提高专业化水准、强化品牌建设，增强服务意识，开展多种融资渠道，提升公司抗风险能力，最大增强公司的综合竞争力。

2、公司新年度经营计划

2007 年公司继续以“市场为导向，以客户为中心，提升综合能力，提高管理水平”作为工作指导思想，实施“完善管理，提升品牌，开拓创新”的工作思路。

2007 年，公司将围绕以下目标重点开展工作：做好现有的金碧御水山庄、金碧东山华庭的建设；充分调查研究，力争落实新的开发项目，扩大土地储备，实现公司的健康可持续发展。

3、公司未来发展所需资金及来源

随着业务的快速发展，项目储备的增加，公司的资金需求将增大。为此，公司将积极开展多渠道、多形式的融资工作，采取有力措施，做好预算及计划，使开发经营与现金流协调统一，确保开发经营计划实施到位，同时要严格控制成本、减少费用，提高资金使用效率，保证资金需求。提升公司的获利能力，提高资产的流动性，保持合理的资产负债比例，使债务结构更加合理化。

4、在经营中出现的问题与困难及解决方案

经营中出现的主要问题：1、2007 年国家的宏观调控力度将进一步加强，它将对购房者的心理预期产生影响，主要是降价预期，持币待购；其行为变得更加理性；另一方面，同业竞争加剧，同质化产品增多，市场经营风险将加大。2、历史遗留债权、债务问题亟待解决。

公司将采取如下相应措施：1、加大规划设计、产品销售、售后服务、品牌建设的创新力度，提升产品的竞争力。2、缩短项目开发周期，强化资产盘活力度，优化资源配置，提高存货、资金的周转和使用效率。3、加强内部管理，提高工作效率，提升公司的整体运作能力。4、继续通过法律等各种合法有效途径清收债权，维护公司权益，妥善解决公司债务问题，与债权人磋商解决历史

遗留债务的可行方式，争取实质性债务重组。

（四）执行新企业会计准则后，公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响情况

根据财政部的有关规定，公司将执行新的会计准则。实施新会计准则对公司 2006 年财务状况的主要影响为：

1、根据《企业会计准则第 20 号—企业合并》的有关规定，同一控制下企业合并形成的长期股权投资借方差额调减股东权益 50,653,707.36 元；

2、根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定，公司之子公司广州市花都绿景房地产开发有限公司账面有投资成本为 500,000.00 元的基金短期投资，公司将其划分为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。2007 年 1 月 1 日，该金融资产公允价值大于账面价值 376,223.60 元，应增加股东权益 376,223.60 元，其中归属于少数股东的权益为 37,622.36 元，归属于母公司股东的权益为 338,601.24 元。

3、根据《企业会计准则第 18 号—所得税》的有关规定，确认的递延所得税资产为 19,593,872.64 元，递延所得税负债为 832,093.61 元，由此增加股东权益合计 18,761,779.03 元，其中归属于少数股东的权益为 88,759.68 元，归属于母公司股东的权益为 18,673,019.35 元。

4、根据新会计准则的有关规定，调增本公司股东权益 23,287,380.35 元。

未来，执行新会计准则对公司的影响主要有：

1、根据新《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的规定，公司将选择采用公允价值模式对投资性房地产进行核算，因而公司的利润和股东权益将会受到一定的影响。

2、根据新《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的规定，公司将现行会计政策下采用期末成本与市价孰低法核算的基金投资，变更为以公允价值计量且其变动计入当期损益的交易性金融资产进行计量，将会影响公司的当期利润和股东权益。

3、根据新《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定，公司会将现行政策下对子公司采用权益法核算变更为采用成本法核算，在一定程度上降低子公司经营成果对母公司当期投资收益的影响，但本事项不影响本公司合并会计报表；同一控制下企业合并形成的长期股权投资借方差额按照新的规定调减了股东权益，因而将不再按原规定摊销，相应增加利润。

4、根据新《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定，应用新会计准则后公司借款费用可予以资本化的范围将扩大，由以前的专门借款扩大为专门借款和符合资本化条件的一般借款。另外，可以资本化的资产范围也将扩大，由现行制度下的固定资产、房地产开发企业的开发产品，增加为所有需要经过相当长时间的购建或生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等。此政策变化将会使公司的当期利润和股东权益增加。

5、根据新《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，公司企业所得税的会计处理方法将由原采用应付税款法变更为采用资产负债表债务法核算，这将会影响公司当期企业所得税费用，从而影响公司的利润和股东权益。

6、根据新《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，应用新会计准则后，公司要将现行会计政策下单独列示在合并资产负债表中的少数股东权益，调整到在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示，将会影响公司的股东权益。

上述差异事项和影响事项可能因财政部对新会计准则的进一步讲解而进行调整。

（五）公司报告期内投资情况

1、报告期内本公司无募集资金或报告期之前募集资金延续使用投资的情况。

2、报告期内本公司利用非募集资金投资情况

主要用于“金碧御水山庄”项目的开发建设（详见本期财务报告附注 5.6）。

（六）会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因及影响

1、本公司控股子公司—广州市花都绿景房地产开发有限公司 2004 年度企业所得税原按定率（按当期营业收入的 2.97%）征收，后广州市花都区地方税务局狮岭税务分局通知，核定该公司 2004 年度企业所得税按查账方式（所得税税率为 33%）征收，由此调增该公司 2004 年度企业所得税 15,199,194.56 元。

本公司据上述事项更改二〇〇四年度利润及利润分配表、2004 年 12 月 31 日资产负债表相关数据：上述事项的累积影响数为-13,679,275.10 元，其中：调增所得税、应交税金各 15,199,194.56 元，调减少数股东权益 1,519,919.46 元，调减净利润 13,679,275.10 元，调减盈余公积 5,471,710.04 元，调减未分配利润 8,207,565.06 元（详见 2006 年 3 月 11 日《中国证券报》、《证券时报》本公司公告）。

2、本公司与海南省证券公司于 2000 年 12 月 13 日签订《债权转让协议书》，将本公司应收海南省证券公司保证金本息 33,134,000.00 元转让给海口地税局二分局以等额代缴本公司应缴税款，并经海南省地税局以琼地税函[2000]80 号文批复，同意海南省证券公司代本公司缴纳上述税款，但纳税主体仍为本公司，若海南省证券公司未按计划代缴清该税款，本公司继续承担缴纳该税款的责任。本公司据此于 2000 年 12 月进行了对冲等额其他应收款和应交税金的账务处理。经核查，截止目前海南省证券公司未代缴的余额为 18,599,352.45 元。2001 年 9 月 17 日海南省证券公司与海口地税局、本公司签订《纳税担保书》，由本公司申请海南省高级人民法院查封海南省证券公司拥有的“鄂海大厦”房产，为前述代缴税款事项提供担保。2003 年 12 月 4 日海口地税局再次复函本公司，明确处置上述房产收入直接用于交纳税款。

本着纳税主体不变的原则，调回 2003 年度其他应收款及应交税金各 18,599,352.45 元。截止

目前“鄂海大厦”评估、拍卖事项仍在进行之中，处置收入有较大的不确定性，根据谨慎性原则，在2003 年度补提坏帐准备18,599,352.45 元，相应调增该年管理费用。

经上述调整后，2003 年度净利润由52,039,720.72 元调33,440,368.27 元；年末应交税金由5,858,027.94 元调整为24,457,380.39 元，股东权益由237,779,601.97 元调整219,180,249.52 元；年末总资产不变。2004 年年末应交税金由 23,899,840.13 元调整为42,499,492.58 元，股东权益由 263,946,517.49 元调整为245,347,165.04 元，年末总资产不变；2005 年年末应交税金由12,602,551.56 元调整为31,201,904.01 元，股东权益由 265,169,500.15 元调整为246,570,147.70 元，年末总资产不变（详见2006年10月31日《中国证券报》、《证券时报》本公司公告）。

（七）董事会日常工作情况

1、报告期内董事会的会议情况及决议内容

2006 年度，公司董事会共召开了九次会议，会议届次、召开日期及信息披露情况如下：

〈1〉第六届董事会第二十六次会议于 2006 年 3 月 16 日召开，本次会议决议公告刊登于 2006 年 3 月 18 日《中国证券报》、《证券时报》。

〈2〉第六届董事会第二十七次会议（通讯方式）于 2006 年 4 月 16 日召开，本次会议决议公告刊登于 2006 年 4 月 18 日《中国证券报》、《证券时报》。

〈3〉第七届董事会第一次会议于 2006 年 5 月 7 日召开，本次会议决议公告刊登于 2006 年 5 月 9 日《中国证券报》、《证券时报》。

〈4〉第七届董事会第二次会议（通讯方式）于 2006 年 7 月 12 日召开，本次会议决议公告刊登于 2006 年 7 月 14 日《中国证券报》、《证券时报》。

〈5〉第七届董事会第三次会议于 2006 年 8 月 24 日召开，会议审议并通过了《2006 年度中期报告及摘要》、财务报告。

〈6〉第七届董事会第四次会议（通讯方式）于 2006 年 10 月 9 日召开，本次会议决议公告刊登于 2006 年 10 月 11 日《中国证券报》、《证券时报》。

〈7〉第七届董事会第五次会议（通讯方式）于 2006 年 10 月 28 日召开，本次会议决议公告刊登于 2006 年 10 月 31 日《中国证券报》、《证券时报》。

〈8〉第七届董事会第六次会议（通讯方式）于 2006 年 12 月 14 日召开，本次会议决议公告刊登于 2006 年 12 月 16 日《中国证券报》、《证券时报》。

〈9〉第七届董事会第七次会议（通讯方式）于 2006 年 12 月 28 日召开，本次会议决议公告刊登于 2006 年 12 月 29 日《中国证券报》、《证券时报》。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

根据公司 2005 年度股东大会通过的决议，公司 2006 年内未进行利润分配和公积金转增股本。

（八）本次利润分配预案

公司第七届董事会第十次会议于 2007 年 4 月 19 日召开，会议审议通过了公司 2006 年度利润分配预案：经海南从信会计师事务所审计，本公司 2006 年度实现净利润 3,167,794.28 元。鉴于公司仍有尚未弥补的亏损，拟用 2006 年度净利润弥补以前年度亏损，不进行利润分配，也不以公积金转增股本。此预案尚须提请股东大会审议。

公司独立董事对此发表了独立意见：公司董事会根据实际情况拟定的上述利润分配预案，有利于公司生产经营，有利于公司健康、持续、快速发展，符合全体股东的利益。

（九）公司指定信息披露的报刊为《中国证券报》、《证券时报》。

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

“经核查公司 2006 年年度审计报告和审慎查验，截止 2006 年 12 月 31 日，未发现公司及控股子公司存在为股东、实际控制人及其关联方、其他非法人单位或个人提供担保等情况。

第八节 监事会报告

2006 年度，公司监事会根据《公司法》、《公司章程》及其他有关法律、法规的有关规定，本着对广大股东和公司负责的态度，认真履行职责。本年度监事会共召开了五次会议，参加了公司 2005 年度股东大会，列席了董事会召开的各次会议；对公司重大事项决策和决议形成的程序进行监督，对公司依法规范运作等方面进行检查；在维护公司利益，保护股东权益，促进公司完善法人治理结构等工作中，发挥了应有的积极作用。

（一）监事会工作情况

报告期内，公司监事会共召开了五次会议，会议召开及审议议题情况如下：

1、第五届监事会第十次会议于 2006 年 3 月 16 日召开，会议审议通过了《2005 年度监事会工作报告》、审阅了公司《2005 年财务决算报告》、审阅了公司《2005 年年度报告》及其摘要，审议通过了《关于公司监事会换届的议案》。有关决议公告刊登于 2006 年 3 月 18 日《中国证券报》、《证券时报》。

2、第六届监事会第一次会议于 2006 年 5 月 7 日召开，会议审议通过了《关于李国东先生为第六届监事会主席的议案》。有关决议公告刊登于 2006 年 5 月 9 日《中国证券报》、《证券时报》。

3、第六届监事会第二次会议于 2006 年 8 月 24 日召开，会议审议并通过了《2006 年度中期报告及摘要》、财务报告。

4、第六届监事会第三次会议（通讯方式）于 2006 年 10 月 28 日召开，会议审议通过了《关于对本公司以前年度会计差错进行追溯调整的议案》，审议通过了对本公司《2006 年第三季度报告》的审核意见。有关决议公告刊登于 2006 年 10 月 31 日《中国证券报》、《证券时报》。

5、第六届监事会第四次会议（通讯方式）于 2006 年 12 月 28 日召开，会议审议通过了《关于公司以监事辞职的议案》，审议通过了《关于提名公司监事候选人的议案》。有关决议公告刊登于 2006 年 12 月 29 日《中国证券报》、《证券时报》。

（二）监事会独立意见

1、公司依法运作情况

公司监事会根据《公司法》、《公司章程》及其他有关法律、法规和规范性文件赋予的职责，对公司日常运营运作管理情况，董事会对股东大会决议的执行情况以及公司董事、高级管理人员履职情况独立进行了例行和不定期的监督、检查。监事会认为公司董事会严格按照有关规范要求切实执

行股东大会决议，行使职权符合股东大会的授权；董事会不断建立健全公司内部管理制度和内部控制机制，使其决策程序符合《公司法》、《公司章程》及其他有关法律、法规和规范性文件的相关规定，重大经营决策科学化、制度化，保障了广大股东尤其是中小股东和公司的合法权益不受侵害。

通过对公司董事及高级管理人员的监督，监事会认为公司董事、高级管理人员在执行公司职务时，均认真贯彻执行国家法律、法规、公司章程规定和股东大会、董事会决议精神，忠于职守，兢兢业业，开拓进取，诚信勤勉。未发现公司董事、高级管理人员在执行公司职务时有违反法律、法规、公司章程和损害股东、公司利益的行为。

2、检查公司财务情况

公司监事会对公司的财务状况进行了认真、细致的检查，通过查阅公司的财务资料，审查财务收支情况，监事会认为：公司财务报表的编制符合《企业会计制度》和《企业会计准则》及其补充规定，公司 2006 年年度财务报告能够真实反映公司的财务状况和经营成果，海南从信会计师事务所对公司 2006 年年度财务报告出具了标准无保留审计意见的审计报告，审计意见客观公正。

3、检查公司募集资金实际投向情况

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

4、检查公司重大收购、出售资产情况

报告期内，公司无重大出售资产事项；购入资产交易程序合法，价格合理、公允，未发现内幕交易、损害部分股东权益或造成公司资产流失的情况。

5、检查公司关联交易情况

公司监事会认为，公司所进行的关联交易符合市价公平原则，并按法定程序进行，无损害公司利益的情况。

6、检查公司盈利预测情况

报告期内，公司未进行盈利预测。

第九节 重要事项

（一）报告期内公司重大诉讼、仲裁事项

2004年8月，由于债务人熊猫商城公司未按四川高院（1999）川经初字第64号《民事调解书》规定清偿本公司到期债务8,100万元，经本公司申请强制执行，四川高院查封了该公司拥有的“成都熊猫万国商城”项目部分房产。

四川省高级人民法院以应参加诉讼的成都兴文投资有限公司未参加诉讼为由，于2005年11月14日以四川省高级人民法院（2005）川民监字第1号“民事裁定书”裁定原调解违反法定程序，中止原调解书的执行并进行再审（详见2006年3月4日《中国证券报》、《证券时报》本公司公告）。目前，成都熊猫万国商城大厦31,907.81平方米房产仍处于查封状态，本案仍在审理之中，尚无结果。

（二）报告期内公司重大收购、出售资产，吸收合并事项

报告期内公司无重大收购、出售资产，吸收合并事项。

（三）报告期内公司重大关联交易事项

1、关联方关系

（1）2006年12月27日控股股东变更前

关联方名称	与本公司关系	备 注
广州市恒晖建筑工程有限公司	同一母公司	
广州市恒大工程监理有限公司	同一母公司	
广州市凯隆实业有限公司	同一母公司	
广州市金碧物业管理有限公司	同一母公司	
广州市恒大广告有限公司	同一母公司	
广州市恒大房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	
广州市金碧大世界饮食娱乐有限公司	受同一实际控制人控制	

（2）2006年12月27日控股股东变更后

关联方名称	与本公司关系	备 注
广西天誉房地产开发有限公司	同一母公司	
广州市丰嘉企业发展有限公司	受同一实际控制人控制	
广州市越秀山体育俱乐部有限公司	受同一实际控制人控制	

绿景地产股份有限公司二〇〇六年年度报告

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	
Full Ocean Development Inc.	受同一实际控制人控制	
Long World Trading Limited	受同一实际控制人控制	
创豪集团有限公司	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	
天誉置业（控股）有限公司（0059.HK）	受同一实际控制人控制	
Wise Gain Investment Limited	受同一实际控制人控制	

2、购销商品、提供劳务

关联方名称	交易项目	交易金额				定价原则
		本 期 (元)	占同类交易 的比例(%)	2005 年度 (元)	占同类交易 的比例(%)	
广州市恒大房地产开发有限公司	消费服务	926,098.00	31.19%			市场价
广州市金碧大世界饮食娱乐有限公司	消费服务	8,898.76	0.30%			市场价
广州市恒晖建筑工程有限公司	建筑安装			2,990,726.19	0.90	

3、关联方债权债务往来

项 目	金 额	
其他应付款	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
广州市恒大工程监理有限公司		484,000.00
广州市凯隆实业有限公司		677,717.05
广州市金碧物业管理有限公司		149,699.27
广州市恒大房地产开发有限公司		4,395,458.18
广州市金碧大世界饮食娱乐有限公司		53,503.80
合 计		5,760,378.30
其他应收款		
广州恒大房地产开发有限公司	90,171.10	
合 计	90,171.10	
应付账款		
广州市恒晖建筑工程有限公司	73,045.75	73,045.75

（四）报告期内公司其他重大合同事项

1、报告期内未发生公司托管、承包、租赁其他公司重大资产或其他公司托管、承包、租赁公司重大资产的事项。

2、报告期内或持续到报告期内，公司未发生重大担保事项。

3、报告期内或持续到报告期内，公司未发生委托他人进行现金资产管理事项。

4、按揭担保

截至报告期末，广州市花都绿景房地产开发有限公司向银行为购房客户发放的抵押贷款提供的担保余额为 11,750.95 万元。该担保是商品房承购人在其未办理完所购房产的相关产权手续前，公司为其所提供的阶段性担保，其所购买的房产作为直接抵押物。公司基本不存在担保风险或风险相对较小。

（五）公司或持股5%以上股东披露的承诺事项

2006年7月，公司正式启动股权分置改革工作。2006年7月14日，公司公布股权分置改革方案；2006年10月11日公司根据与投资者沟通协商情况对股权分置改革方案进行调整并公告。2006年12月12日，公司2006年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议表决通过了公司股权分置改革的相关议案，并于2007年1月8日在《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）刊登了《绿景地产股份有限公司股权分置改革实施公告》，2007年1月10日公司股权分置改革方案正式实施完毕，公司股票恢复交易。

对于其所持有的股份，公司控股股东广州市天誉房地产有限公司承诺：

- 1、自公司股权分置改革方案实施后的第一个交易日起三十六个月内，不通过深圳证券交易所挂牌出售所持有的原非流通股股份；
- 2、在上述 1项所述的三十六个月锁定期之后的十二个月之内，所持股份通过深圳证券交易所挂牌减持的价格不低于5.51元（在本次股权分置改革说明书公告日至股票减持日期间，若公司发生分红、派息、公积金转增股本、配股、增发等情况，将对此价格进行相应调整）。

公司控股股东切实履行了承诺事项。

截至报告期末，持股5%以上的原非流通股股东所持无限售条件流通股数量以及股改限售股份上市日持股数量相比无变动。

（六）聘任会计师事务所情况

经 2005 年度股东大会批准，报告期内公司聘任事务所为公司财务审计机构。2006 年公司支付该所报酬共 45 万元，其中年度审计费 25 万元。

截止报告期末，海南从信会计师事务所已为公司提供审计服务的连续年限为八年。

（七）报告期内，公司、公司董事会及董事无受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通

报批评、证券交易所公开谴责的情形。

（八）其他重大事项

1、股权分置改革：2006年7月，公司正式启动股权分置改革工作。2006年7月14日，公司公布股权分置改革方案；2006年10月11日公司根据与投资者沟通协商情况对股权分置改革方案进行调整并公告。2006年12月12日，公司2006年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议表决通过了公司股权分置改革的相关议案，并于2007年1月8日在《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）刊登了《绿景地产股份有限公司股权分置改革实施公告》，2007年1月10日公司股权分置改革方案正式实施完毕，公司股票恢复交易。

2、土地增值税清算：本公司之子公司广州市花都绿景房地产开发有限公司（以下简称“花都绿景公司”）的房地产开发项目所在地均为广州市，花都绿景公司在以前年度已严格执行广州市地方税务局《转发关于加强土地增值税管理工作的通知》（穗地税函[2005]18号）的规定，按照房产收入的1%预征率预缴了土地增值税。花都绿景公司对2006年度已实现销售的项目按照规定进行了预缴，并依照清算口径预提了土地增值税。2007年1月16日国家税务总局发布了《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发[2006]187号）（以下简称“通知”），明确了土地增值税的清算条件和扣除项目等相关规定，从2007年2月1日起执行，并要求各省税务机关结合当地实际情况制定具体清算办法。“通知”对花都绿景公司以前年度造成一定的影响，目前因广东省税务机关尚未出台具体实施细则，具体影响数尚无法确定，待具体清算细则出台后，本公司将根据实际业务情况确认影响数，按规定进行相关年度的追溯调整。

3、公司接待调研及采访相关情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，及时、充分、详尽地开展信息披露工作；之外，公司还积极以电话等方式接待投资者，与投资者进行耐心的交流，聆听他们的意见；报告期内没有机构投资者到现场进行沟通、交流、调研的情况。

第十节 财务报告

本公司2006年度财务报表经海南从信会计师事务所审计并出具了无保留意见的标准审计报告，报告编号为琼从会审字[2007]168号。

（一）审计报告

绿景地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的绿景地产股份有限公司(以下简称“绿景地产”)财务报表，包括2006年12月31日的合并资产负债表和资产负债表，2006年度的合并利润及利润分配表和利润及利润分配表，2006年度的合并现金流量表和现金流量表及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表是绿景地产管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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，绿景地产财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有

重大方面公允反映了绿景地产 2006 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2006 年度的经营成果和现金流量。

海南从信会计师事务所

中国注册会计师：李进华

中国注册会计师：林春娇

中国·海口

二〇〇七年四月十九日

(二) 财务报表

合并资产负债表(一)

编制单位：绿景地产股份有限公司

2006年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	5.1	31,188,498.56	15,623,431.93
短期投资	5.2	500,000.00	493,287.67
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收账款	5.3	20,603,054.44	12,162,467.14
其他应收款	5.4	12,846,399.72	14,183,024.21
预付账款	5.5	15,359,672.85	31,513,733.62
应收补贴款			
存货	5.6	385,030,358.02	270,697,307.80
待摊费用		112,875.81	67,986.42
一年内到期的长期债权投资	5.7	92,764,969.60	92,764,969.60
其他流动资产			
流动资产合计		558,405,829.00	437,506,208.39
长期投资：			
长期股权投资	5.8	52,031,513.36	59,925,597.60
长期债权投资			
长期投资合计	5.8	52,031,513.36	59,925,597.60
其中：合并价差（贷差以“-”号表示）	5.8	50,653,707.36	58,547,791.60
股权投资差额（贷差以“-”号表示）			
固定资产：			
固定资产原价	5.9	45,018,322.56	44,842,753.29
减：累计折旧	5.9	8,268,531.19	5,644,939.92
固定资产净值	5.9	36,749,791.37	39,197,813.37
减：固定资产减值准备			
固定资产净额	5.9	36,749,791.37	39,197,813.37
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		36,749,791.37	39,197,813.37
无形资产及其他资产：			
无形资产			
长期待摊费用		41,057.85	7,453.28
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计		41,057.85	7,453.28
递延税项：			
递延税款借项			
资产总计		647,228,191.58	536,637,072.64

公司法定代表人：

公司主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

合并资产负债表(二)

编制单位：绿景地产股份有限公司

2006年12月31日

金额单位：人民币元

项目	附注	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	5.10		4,690,000.00
应付票据			
应付账款	5.11	34,648,030.21	16,455,430.07
预收账款	5.12	29,367,256.03	27,641,169.83
应付工资			44,061.00
应付福利费		6,241,878.89	5,353,929.86
应付股利		8,516.69	8,516.69
应付利息		449,011.75	220,349.73
应交税金	5.13	27,491,824.78	31,201,904.01
其他应交款		263,111.75	102,973.67
其他应付款	5.14	28,521,448.97	31,958,825.42
预提费用	5.15	10,071,987.90	8,150,696.74
预计负债			
一年内到期的长期负债	5.16	15,000,000.00	92,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		152,063,066.97	217,827,857.02
长期负债：			
长期借款	5.17	224,400,000.00	50,840,000.00
应付债券	5.18	274,040.00	274,040.00
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债			
长期负债合计		224,674,040.00	51,114,040.00
递延税项：			
递延税款贷项			
负债合计		376,737,106.97	268,941,897.02
少数股东权益		23,160,998.31	21,125,027.92
股东权益：			
股本	5.19	155,668,513.00	155,668,513.00
减：已归还投资			
股本净额		155,668,513.00	155,668,513.00
资本公积	5.20	71,275,749.16	71,024,564.50
盈余公积	5.21	42,205,721.61	40,331,444.76
其中：法定公益金	5.21		26,140,945.18
未确认投资损失（以“-”号填列）	5.22	-19,346,905.22	-16,687,864.88
未分配利润	5.23	-2,472,992.25	-3,766,509.68
其中：现金股利			
外币报表折算差额			
股东权益合计		247,330,086.30	246,570,147.70
负债和股东权益总计		647,228,191.58	536,637,072.64

公司法定代表人：

公司主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

合并利润及利润分配表

编制单位：绿景地产股份有限公司

2006 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年数	上年数
一、主营业务收入	5.24	249,163,770.68	188,104,268.19
减：主营业务成本	5.24	152,726,798.54	109,573,121.05
主营业务税金及附加	5.25	19,591,391.14	11,997,076.47
二、主营业务利润（亏损以“—”号填列）		76,845,581.00	66,534,070.67
加：其他业务利润（亏损以“—”号填列）			500.00
减：存货跌价损失			
营业费用		20,368,285.27	25,269,328.78
管理费用		28,190,174.90	18,743,513.65
财务费用	5.26	929,387.98	2,370,080.59
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		27,357,732.85	20,151,647.65
加：投资收益（损失以“—”号填列）	5.27	-7,704,030.43	-7,825,203.17
补贴收入			
营业外收入	5.28	1,138,575.07	858,884.71
减：营业外支出	5.29	3,018,750.14	754,011.83
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		17,773,527.35	12,431,317.36
减：所得税		15,228,803.02	9,463,916.31
少数股东损益		2,035,970.39	1,744,418.39
加：未确认投资损失（以“+”填列）		2,659,040.34	4,030,332.50
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		3,167,794.28	5,253,315.16
加：年初未分配利润		-3,766,509.68	-5,195,302.94
其他因素调整			
六、可供分配的利润		-598,715.40	58,012.22
减：提取法定盈余公积		1,874,276.85	1,912,260.95
提取法定公益金			1,912,260.95
七、可供股东分配的利润		-2,472,992.25	-3,766,509.68
减：应付优先股股利			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
八、未分配利润		-2,472,992.25	-3,766,509.68
补充资料			
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		-21,404.16	
2、自然灾害发生的损失			
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额			
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额			
5、债务重组损失			
6、其他			

公司法定代表人：

公司主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

合并现金流量表(一)

编制单位：绿景地产股份有限公司

2006 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	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		328,226,625.61
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	5.30	22,704,834.37
现金流入小计		350,931,459.98
购买商品、接受劳务支付的现金		294,700,498.16
支付给职工以及为职工支付的现金		12,927,770.15
支付的的各项税款		45,041,000.99
支付的其他与经营活动有关的现金	5.31	59,442,331.04
现金流出小计		412,111,600.34
经营活动产生的现金流量净额		-61,180,140.36
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		
其中：出售子公司所收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		183,341.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		4,500.00
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计		187,841.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		178,019.27
投资所支付的现金		
其中：购买子公司所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计		178,019.27
投资活动产生的现金流量净额		9,822.21
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		
借款所收到的现金		206,400,000.00
子公司股权少数股东权益性投资现金		
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		206,400,000.00
偿还债务所支付的现金		114,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		14,530,871.14
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		
支付的其他与筹资活动有关的现金		333,744.08
现金流出小计		129,664,615.22
筹资活动产生的现金流量净额		76,735,384.78
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		15,565,066.63

公司法定代表人：

公司主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

合并现金流量表(二)

编制单位：绿景地产股份有限公司

2006 年度

金额单位：人民币元

补 充 资 料	附注	金额
1、将利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润		3,167,794.28
加：少数股东损益		2,035,970.39
减：未确认投资损失(以“+”号填列)		2,659,040.34
加：计提的资产减值准备		3,380,051.27
固定资产折旧		2,623,591.27
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		42,638.38
待摊费用减少（减：增加）		-44,889.39
预提费用增加（减：减少）		1,921,291.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）		
固定资产报废损失		21,404.16
财务费用		
投资损失（减收益）		7,704,030.43
递延税款贷项（减借项）		
存货的减少（减增加）		-99,325,017.95
经营性应收项目的减少（减增加）		24,269,399.14
经营性应付项目的增加（减减少）		-4,317,363.16
其他		
经营活动产生的现金流量净额		-61,180,140.36
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额		31,188,498.56
减：现金的期初余额		15,623,431.93
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额		15,565,066.63

公司法定代表人：

公司主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

合并资产减值准备明细表

编制单位：绿景地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2006 年度					
	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转回数	合 计	
一、坏账准备合计	48,348,021.36	3,512,072.64			132,021.37	51,728,072.63
其中：应收账款	796,656.56	535,261.83			13,436.52	1,318,481.87
其他应收款	47,551,364.80	2,976,810.81			118,584.85	50,409,590.76
二、短期投资跌价准备	6,712.33		6,712.33		6,712.33	
其中：股票投资						
债券投资						
基金投资	6,712.33		6,712.33		6,712.33	
三、存货跌价准备合计						
其中：库存商品						
原材料						
四、长期投资减值准备合计	1,530,093.27					1,530,093.27
其中：长期股权投资	1,530,093.27					1,530,093.27
长期债权投资						
五、固定资产减值准备合计						
其中：房屋、建筑物						
机器设备						
六、无形资产减值准备						
其中：专利权						
商标权						
七、在建工程减值准备合计						
八、委托贷款减值准备合计						
九、总 计	49,884,826.96	3,512,072.64	6,712.33		138,733.70	53,258,165.90

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益增减变动表

编制单位：绿景地产股份有限公司

2006 年度

金额单位：人民币元

项 目	行次	本年数	上年数
一、实收资本（或股本）	1		
年初余额	2	155,668,513.00	155,668,513.00
本年增加数	3		
其中：资本公积转入	4		
盈余公积转入	5		
利润分配转入	6		
新增资本（或股本）	7		
本年减少数	8		
年末余额	9	155,668,513.00	155,668,513.00
二、资本公积	10		
年初余额	11	71,024,564.50	71,024,564.50
本年增加数	12	47,853,116.76	
其中：资本（或股本）溢价	13		
接受捐赠非现金资产准备	14		
接受现金捐赠	15		
股权投资准备	16		
拨款转入	17		
外币资本折算差额	18		
其他资本公积	19	47,853,116.76	
本年减少数	20	47,601,932.10	
其中：转增资本（或股本）	21		
其他资本公积	22	47,601,932.10	
年末余额	23	71,275,749.16	71,024,564.50
三、法定和任意盈余公积	24		
年初余额	25	14,190,499.58	12,278,238.63
本年增加数	26	28,015,222.03	1,912,260.95
其中：从净利润中提取数	27	28,015,222.03	1,912,260.95
其中：法定盈余公积	28	1,874,276.85	1,912,260.95
任意盈余公积	29		
储备基金	30		
企业发展基金	31		
法定公益金转入数	32	26,140,945.18	
本年减少数	33		
其中：弥补亏损	34		
转增资本（或股本）	35		
分派现金股利或利润	36		
分派股票股利	37		
年末余额	38	42,205,721.61	14,190,499.58
其中：法定盈余公积	39		
储备基金	40		
企业发展基金	41		
四、法定公益金	42		
年初余额	43	26,140,945.18	24,228,684.23
本年增加数	44		1,912,260.95
其中：从净利润中提取数	45		1,912,260.95
本年减少数	46	26,140,945.18	
其中：集体福利支出	47		
年末余额	48		26,140,945.18
五、未分配利润	49		
年初未分配利润	50	-3,766,509.68	-5,195,302.94
本年净利润（净亏损以“-”号填列）	51	3,167,794.28	5,253,315.16
其他转入	52		
本年利润分配	53	1,874,276.85	3,824,521.90
年末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	54	-2,472,992.25	-3,766,509.68

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

资产负债表(一)

编制单位：绿景地产股份有限公司

2006年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		436,721.24	306,171.73
短期投资			
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收账款			
其他应收款	6.1	10,722,758.68	12,362,147.19
预付账款		1,000,000.00	
应收补贴款			
存货		68,355.00	68,355.00
待摊费用			
一年内到期的长期债权投资	6.2	92,764,969.60	92,764,969.60
其他流动资产			
流动资产合计		104,992,804.52	105,501,643.52
长期投资：			
长期股权投资	6.3	296,957,093.25	287,784,275.91
长期债权投资			
长期投资合计	6.3	296,957,093.25	287,784,275.91
其中：合并价差（贷差以“-”号表示）			
股权投资差额（贷差以“-”号表示）	6.3	50,653,707.36	58,547,791.60
固定资产：			
固定资产原价		654,503.37	654,503.37
减：累计折旧		522,517.22	487,352.03
固定资产净值		131,986.15	167,151.34
减：固定资产减值准备			
固定资产净额		131,986.15	167,151.34
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		131,986.15	167,151.34
无形资产及其他资产：			
无形资产			
长期待摊费用			
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计			
递延税项：			
递延税款借项			
资产总计		402,081,883.92	393,453,070.77

公司法定代表人：

公司主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

资产负债表(二)

编制单位：绿景地产股份有限公司

2006年12月31日

金额单位：人民币元

项目	附注	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款			4,690,000.00
应付票据			
应付账款		6,022,090.22	6,816,396.97
预收账款		140,569.83	140,569.83
应付工资			44,061.00
应付福利费		3,329,157.92	3,328,033.96
应付股利		8,516.69	8,516.69
应付利息			
应交税金		17,600,057.45	18,599,352.45
其他应交款			
其他应付款		110,529,660.43	94,467,557.20
预提费用		6,580,353.70	8,150,696.74
预计负债			
一年内到期的长期负债			
其他流动负债			
流动负债合计		144,210,406.24	136,245,184.84
长期负债：			
长期借款			
应付债券		274,040.00	274,040.00
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债			
长期负债合计		274,040.00	274,040.00
递延税项：			
递延税款贷项			
负债合计		144,484,446.24	136,519,224.84
少数股东权益			
股东权益：			
股本		155,668,513.00	155,668,513.00
减：已归还投资			
股本净额		155,668,513.00	155,668,513.00
资本公积		71,275,749.16	71,024,564.50
盈余公积		16,831,450.13	16,790,209.42
其中：法定公益金			14,370,327.51
未确认投资损失（以“-”号填列）			
未分配利润		13,821,725.39	13,450,559.01
其中：现金股利			
外币报表折算差额			
股东权益合计		257,597,437.68	256,933,845.93
负债和股东权益总计		402,081,883.92	393,453,070.77

公司法定代表人：

公司主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

利润及利润分配表

编制单位：绿景地产股份有限公司

2006 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年数	上年数
一、主营业务收入			
减：主营业务成本			
主营业务税金及附加			
二、主营业务利润（亏损以“—”号填列）			
加：其他业务利润（亏损以“—”号填列）			
减：存货跌价损失			
营业费用			
管理费用		6,003,204.58	621,090.39
财务费用		448,811.81	2,022,547.91
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		-6,452,016.39	-2,643,638.30
加：投资收益（损失以“—”号填列）	6.4	9,172,817.34	6,066,749.01
补贴收入			
营业外收入		422,459.60	
减：营业外支出		2,730,853.46	2,000.00
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		412,407.09	3,421,110.71
减：所得税			
少数股东损益			
加：未确认投资损失			
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		412,407.09	3,421,110.71
加：年初未分配利润		13,450,559.01	10,713,670.44
其他转入			
六、可供分配的利润		13,862,966.10	14,134,781.15
减：提取法定盈余公积		41,240.71	342,111.07
提取法定公益金			342,111.07
七、可供股东分配的利润		13,821,725.39	13,450,559.01
减：应付优先股股利			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
八、未分配利润		13,821,725.39	13,450,559.01
补充资料			
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益			
2、自然灾害发生的损失			
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额			
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额			
5、债务重组损失			
6、其他			

公司法定代表人：

公司主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

现金流量表(一)

编制单位：绿景地产股份有限公司

2006 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	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		
收到的其他与经营活动有关的现金		7,078,722.77
现金流入小计		7,078,722.77
购买商品、接受劳务支付的现金		794,306.75
支付给职工以及为职工支付的现金		241,864.00
支付的的各项税款		1,014,619.19
支付的其他与经营活动有关的现金		4,901,883.32
现金流出小计		6,952,673.26
经营活动产生的现金流量净额		126,049.51
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		
其中：出售子公司所收到的现金		
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而收回的现金净额		4,500.00
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计		4,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		
投资所支付的现金		
其中：购买子公司所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		4,500.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		
借款所收到的现金		
子公司股权少数股东权益性投资现金		
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		
偿还债务所支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		130,549.51

公司法定代表人：

公司主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

现金流量表(二)

编制单位：绿景地产股份有限公司

2006 年度

金额单位：人民币元

补 充 资 料	附注	金 额
1、将利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润		412,407.09
加：少数股东损益		
减：未确认投资损失(以“+”号填列)		
加：计提的资产减值准备		2,826,055.51
固定资产折旧		35,165.19
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
待摊费用减少（减：增加）		
预提费用增加（减：减少）		-1,570,343.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）		
固定资产报废损失		-4,500.00
财务费用		
投资损失（减收益）		-9,172,817.34
递延税款贷项（减借项）		
存货的减少（减增加）		
经营性应收项目的减少（减增加）		-2,186,667.00
经营性应付项目的增加（减减少）		9,786,749.10
其他		
经营活动产生的现金流量净额		126,049.51
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额		436,721.24
减：现金的期初余额		306,171.73
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额		130,549.51

公司法定代表人：

公司主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

绿景地产股份有限公司

2006 年度财务报表附注

(金额单位：人民币元)

附注 1：公司基本情况

绿景地产股份有限公司（以下简称本公司）原名海南新能源股份有限公司，2003 年 1 月 3 日变更为恒大地产股份有限公司，2006 年 5 月 20 日更为现名。本公司系于 1991 年 5 月经海南省人民政府办公厅琼府函（1991）38 号文批准，在海口新能源有限公司基础上改组设立的股份有限公司。1991 年 5 月 23 日经中国人民银行海南省分行批准，向社会公众发行人民币普通股 14,154,298 股，1992 年至 1995 年期间，本公司通过利润转增股本、配售股票以及资本公积转增股本、债转股等方式，共增加股本 94,276,190.00 元，截止 2006 年 12 月 31 日，本公司股本总额为 155,668,513.00 元。本公司 1989 年 9 月 18 日由海南省工商行政管理局登记注册，2005 年 9 月 4 日变更为广东省工商行政管理局登记注册，注册号：4400001010532；注册地址：广州市天河区体育西路 109 号高盛大厦 12 楼 A 室；2007 年 2 月 9 日法定代表人由李钢变更为余斌；经营范围：房地产开发经营，室内外装饰装修工程，花木园林工程设计，旅游项目开发，高新科技产业开发，工农业项目开发，交通项目开发。

附注 2：公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

2.1 会计制度

本公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定。

2.2 会计年度

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

2.3 记账本位币

以人民币为记账本位币。

2.4 记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

2.5 外币业务核算方法

外币业务发生时，以当月一日中国人民银行公布的市场汇价(中间价)折算为人民币入账，期末按中国人民银行公布的市场汇价(中间价)进行调整，由此产生的差额按企业会计制度的有关规定分别计入长期待摊费用、固定资产购建成本或当期损益。

2.6 现金等价物的确定标准

本公司现金等价物是指持有的期限短（不超过 3 个月）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

2.7 坏账核算方法

2.7.1 坏账损失确认标准：

- (1) 债务人破产或者死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；
- (2) 债务人逾期三年未履行偿债义务且有明显特征表明无法收回的应收款项。

2.7.2 坏账核算方法：采用备抵法核算。

2.7.3 坏账准备计提的方法和比例

本公司应收款项按账龄分析法计提坏账准备，其计提比例如下：

账 龄	计提比例
1 年以内	6%
1 年至 2 年	7%
2 年至 3 年	8%
3 年以上	10%

对个别账龄较长（超过 3 年）、预计难以收回的应收款项则提高或全额计提坏账准备。

2.8 存货核算方法

2.8.1 存货的分类为开发产品、开发成本、出租开发产品、原材料、库存商品和低值易耗品等。

2.8.2 开发用土地：本公司购置开发用土地的支出，先在预付账款项下归集反映；在本公司实质控制该地，且符合无形资产确认标准时，按全额确认为无形资产，并按预计尚可使用年限平均分期摊销；自房地产项目开工日起按摊余净值转入项目开发成本。

2.8.3 公共配套设施费按受益各开发项目及可售建筑面积分摊计入各项目成本。

2.8.4 出租开发产品按预计可使用年限分期摊销。

2.8.5 质量保证金根据合同规定之金额计入完工开发产品成本同时计入其他应付款，待保证期过后实际支付。

2.8.6 存货盘存制度采用永续盘存法，各类存货的购入与入库按实际成本计价；开发产品的发出按个别认定法计价；其余存货发出按加权平均法计价；低值易耗品在领用时一次摊销。

2.8.7 期末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。在对存货进行全面盘点的基础上，对存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备，提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。

2.9 短期投资核算方法

2.9.1 短期投资是指本公司购入的能够随时变现并且持有时间不准备超过一年的投资，包括股票、债券、基金等。

2.9.2 短期投资按取得时实际支付的价款扣除已宣告而尚未领取的现金股利或已到期尚未领取的债券

利息入账。在短期投资持有期间收到的现金股利或利息冲减投资的账面价值（已计入应收项目的现金股利或利息除外），短期投资转让或到期兑现金额与成本的差额作为投资损益。

2.9.3 期末，短期投资按成本与市价孰低计价，并按单项投资市价低于成本之差计提短期投资跌价准备。

2.10 长期投资核算方法

2.10.1 长期股权投资

①本公司对外股权投资按实际支付的价款或确定的价值记账。本公司对被投资单位的投资占该单位有表决权资本总额的 20%以下或虽超过 20%但不具有重大影响的采用成本法核算；对占被投资单位有表决权资本总额 20%以上（含 20%）或虽不足 20%但有重大影响的，采用权益法核算；对其中占被投资单位有表决权资本总额 50%（不含 50%）以上或具有实际控制权的被投资单位，编制合并会计报表。

②采用成本法核算的公司，在被投资单位宣告发放现金股利时，计入投资收益；采用权益法核算的公司，期末按分享或分担的被投资单位实现的净利润或净亏损的份额，调整投资的账面价值，并确认为当期投资损益，确认被投资单位发生的净亏损，以投资账面价值减记至零为限。

③本公司采用权益法核算的长期股权投资在取得时的初始投资成本与应享有的被投资单位所有者权益份额之间的借方差额，以及对长期股权投资由成本法改为权益法时，按股权投资账面价值确定的初始投资成本与享有被投资单位所有者权益份额的借方差额，计入股权投资差额。股权投资借方差额按以下摊销期限分期平均摊销计入投资损益：合同规定了投资期限的，按投资期限摊销；合同没有规定投资期限的，按 10 年摊销；当某项投资账面价值为零时，股权投资差额不再摊销。贷方差额计入资本公积。

2.10.2 长期债权投资

长期债权投资按发生时的实际成本入账，并按合同规定及权责发生制原则计算应收利息。长期债权投资的实际成本与债券面值的差额作为溢价或折价，在债券的存续期间内于确认相关债券利息收入时采用直线法摊销。

2.10.3 长期投资减值准备

期末，对长期投资逐项检查，如因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致可收回金额低于账面价值，且在可预计的将来不可能恢复，则以可收回金额低于长期投资账面价值的差额，按单个长期投资项目计提长期投资减值准备。

2.11 固定资产的标准、计价和折旧方法

2.11.1 固定资产的标准为：使用年限在 1 年以上的房屋、建筑物、机器、运输工具，单位价值较高，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的设备、器具、工具等。

2.11.2 固定资产按实际购建或取得成本计价。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和按规定单独估

价作为固定资产入账的土地以外的其余固定资产均计提折旧。固定资产折旧采用直线法分类计提，预计净残值率为 10%，各类固定资产预计经济使用年限及年折旧率如下：

类 别	预计经济使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	20—40 年	2.25%—4.5%
机器设备	8 年	11.25%
运输工具	8 年	11.25%
其它设备	5—8 年	18%—11.25%

当某项固定资产计提减值准备以后，按照该项资产账面价值及尚可使用年限重新计算折旧率和折旧额。

2.11.3 固定资产减值准备

本公司期末对固定资产逐项进行检查，如果固定资产的市价持续下跌或因技术陈旧、毁损、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值，则对可收回金额低于账面价值的部分按单个项目计提固定资产减值准备。

2.12 在建工程核算方法

2.12.1 在建工程系指各项固定资产购建、扩建、安装工程所发生的实际支出，与购建固定资产有关的借款费用在固定资产尚未达到预定可使用状态之前计入工程成本。在建工程自达到预定可使用状态时转入固定资产，并按规定计提折旧。

2.12.2 在建工程减值准备

本公司期末对在建工程逐项进行检查，如果存在在建工程长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工及所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性和其他足以证明在建工程已发生减值的其他情形，则对可收回金额低于在建工程账面价值的部分按单个项目计提在建工程减值准备。

2.13 借款费用核算方法

2.13.1 本公司为开发房地产项目而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前计入开发成本，在开发产品完工之后计入当期损益。列入开发产品成本的借款利息按各项目的平均资金占用额分摊。

2.13.2 因购建固定资产而借入的专门借款发生的借款费用在同时具备资产支出已经发生、借款费用已经发生和为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始等条件下，于发生时予以资本化。其他借款费用于发生当期确认为费用。若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，则暂停其借款费用资本化，将其确认为当期费用，直至购建活动重新开始。当购建固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用资本化，以后发生的借款费用于发生时确认为当期费用。

2.14 无形资产的计价和摊销方法

2.14.1 无形资产按实际取得成本或经评估确认价值入账。其中土地使用权按使用年限平均摊销，其他专有技术等无形资产按法定有效年限和合同规定受益年限中较短年限平均摊销。

2.14.2 本公司期末对无形资产逐项进行检查，如果某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；或无形资产的市价在当期大幅下降，在剩余摊销年限内预期不会恢复；或无形资产已超过法律保护期，但仍然具有部分使用价值及其他足以证明某项无形资产实质上已发生了减值的情形，则对其可收回金额低于账面价值的差额，按单个无形资产项目计提无形资产减值准备。

2.15 长期待摊费用及其摊销方法

长期待摊费用按受益年限平均摊销。开办费在开始经营的当月一次计入当期损益。

2.16 收入确认原则

2.16.1 销售完工开发产品：销售合同已经签订，合同约定的完工开发产品移交条件已经达到，本公司已将完工开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，相关的收入和销售成本能够可靠地计量时，确认为营业收入的实现。

2.16.2 出租开发产品：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。

2.16.3 物业管理收入：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。

2.16.4 商品销售：公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的凭据，与销售该商品的有关成本能可靠地计量，确认营业收入的实现。

2.16.5 劳务收入：提供的劳务在同一年度开始并完成的，在完成劳务时确认营业收入的实现；如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在劳务总收入和总成本能够可靠计量，与交易相关的价款能够流入本公司，劳务的完成程度能够可靠地确定时，按完工项目百分比法，确认劳务收入。

2.17 预计负债的确认原则

本公司将同时符合以下条件的与或有事项相关的义务确认为负债：该义务是公司承担的现时义务，该义务的执行很可能导致经济利益流出公司，该义务的金额能够可靠地计量。

2.18 所得税的会计处理方法

本公司所得税会计处理方法采用应付税款法。

2.19 会计政策、会计估计变更和重大会计差错

本公司本年度未发生会计政策、会计估计变更以及应予补充披露的重大会计差错更正。

2.20 合并会计报表的编制方法

合并会计报表范围包括母公司和持股 50%以上或虽不足 50%但具有实际控制权的子公司。合并会计报表以母公司及纳入合并范围的子公司的会计报表和其它相关资料为依据，按照财政部财会字（1995）11 号《合并会计报表暂行规定》以及有关补充规定编制而成。合并时，公司内部的投资、往来、购销业务及其它重大交易等已相互抵销。子公司所采用的会计政策和会计处理方法与母公司一致。

附注 3：税 项

税 种	税 率	计税依据
营业税	5%	营业收入
城建税	7%	营业税
教育费附加	3%	营业税
企业所得税	15%、33%	应纳税所得额等
土地增值税	预征率 1%及超率累进税率 30%	营业收入及房地产销售收入-扣除项目金额

注：1、根据国务院国发（1998）26 号《国务院关于鼓励投资开发海南岛的规定》，在海南经济特区注册的企业适用企业所得税税率为 15%，其它企业适用企业所得税税率为 33%。

2、根据广州市地方税务局穗地税函（2005）18 号文件，房地产开发项目竣工决算前，土地增值税暂按营业收入的 1%预缴，按清算口径扣除预缴金额预提。

附注 4：控股子公司及合营企业

企业名称	注册资本	母公司	持股比例		主营业务	是否合并
		投资额	直接	间接		
海南欣融贸易有限公司	1,000,000.00	950,000.00	95%		贸易	是
广州市花都绿景房地产开发有限公司	80,000,000.00	72,000,000.00	90%		房地产开发	是
广州市恒远物业管理有限公司	600,000.00	180,000.00	70%	30%	物业管理	是
恒大地产广州有限公司	50,000,000.00	40,000,000.00	80%	20%	房地产开发	是
恒大地产成都投资有限公司	2,000,000.00	400,000.00	20%	80%	项目投资	是

附注 5：合并会计报表主要项目注释

5.1 货币资金

项 目	年 末 数		年 初 数	
	原币	汇率 人民币	原币	汇率 人民币
现 金		302,158.07		109,322.10
银行存款-人民币		30,886,340.49		15,514,109.83
银行存款-美元				
合 计		31,188,498.56		15,623,431.93

注：年末余额中不存在使用受限制或存放境外以及有潜在回收风险的款项。

5.2 短期投资

类 别	年 末 数			年 初 数		
	金 额	市 价	跌价准备	金 额	市 价	跌价准备
股金投资						
债券投资						

绿景地产股份有限公司二〇〇六年年度报告

其他投资	500,000.00	876,223.60	500,000.00	493,287.67	6,712.33
其中：基金投资	500,000.00	876,223.60	500,000.00	493,287.67	6,712.33
合 计	500,000.00	876,223.60	500,000.00	493,287.67	6,712.33

5.3 应收账款

(1) 账龄分析及百分比

账 龄	年 末 数				年 初 数			
	金 额	占应收账款总	坏账准备计	坏账准备	金 额	占应收账款总	坏账准备计	坏账准备
		额比例(%)	提比例(%)			额比例(%)	提比例(%)	
1年以内	20,636,581.31	94.14	6	1,216,766.87	10,830,197.60	83.57	6	647,572.43
1—2年	120,000.00	0.55	7	8,400.00	2,122,996.10	16.38	7	148,609.73
2—3年	1,159,025.00	5.29	8	92,722.00	5,930.00	0.05	8	474.40
3年以上	5,930.00	0.02	10	593.00				
合 计	21,921,536.31	100.00		1,318,481.87	12,959,123.70	100.00		796,656.56

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

(3) 年末应收账款中欠款金额前 5 名的欠款金额合计为 3,077,834.00 元，占应收账款账面余额的 14.04%。

(4) 年末数较年初数增加 69.16%，系楼盘年末销售增大所致。

5.4 其他应收款

(1) 账龄分析及百分比

账 龄	年 末 数				年 初 数			
	金 额	占其他应收款	坏账准备计	坏账准备	金 额	占其他应收款	坏账准备计	坏账准备
		总额比例(%)	提比例(%)			总额比例(%)	提比例(%)	
1年以内	2,428,529.92	3.84	6	122,028.05	1,781,432.69	2.89	6	106,885.96
1—2年	917,639.07	1.45	7	64,234.73	6,739,896.00	10.92	7	471,792.72
2—3年	6,739,896.00	10.65	8	499,909.73	1,042,253.99	1.69	8	83,380.32
3年以上	53,169,925.49	84.06	10-100	49,723,418.25	52,170,806.33	84.50	10-100	46,889,305.80
合 计	63,255,990.48	100.00		50,409,590.76	61,734,389.01	100.00		47,551,364.80

(2) 年末其他应收款中有 15,210,466.62 元，收回可能性很小，已全额计提坏账准备；年末账龄 3 年以上的应收海南省海证实业公司(原海南省证券公司)38,463,339.71 元，本公司对该项债权已计提 34,463,339.71 元坏账准备。

(3) 年末欠款金额较大的前五名单位情况如下：

绿景地产股份有限公司二〇〇六年年度报告

单位名称	金 额	占其他应收款比例 (%)	欠款时间	性 质
海南省海证实业公司	38,463,339.71	60.81	3 年以上	转债款
海南南林农场	10,387,966.62	16.42	3 年以上	土地款
广州超丰贸易有限公司	4,237,113.29	6.70	2-3 年以内	往来款
万宁县财政局	1,426,000.00	2.25	3 年以上	土地款
广州华商律师事务所	800,000.00	1.26	1-3 年以内	诉讼款
合 计	55,314,419.62	87.44		

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

5.5 预付账款

(1) 账龄分析及百分比

账 龄	年 末 数		年 初 数	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	9,125,867.64	59.41	18,892,196.97	59.95
1—2 年	6,134,348.56	39.94	12,621,536.65	40.05
2—3 年	99,456.65	0.65		
3 年以上				
合 计	15,359,672.85	100.00	31,513,733.62	100.00

(2) 年末预付账款中无预付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 超过一年以上的预付账款系预付未结算的工程款。

(4) 年末数较年初数减少 51.26%，主要系结转工程结算的预付工程款所致。

5.6 存货及存货跌价准备

(1) 存货分类

类 别	年 末 数		年 初 数	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
开发成本	283,129,244.77		223,622,073.55	
原材料	64,115.42		67,574.12	
开发产品	101,414,044.28		46,632,369.54	
物料用品	422,953.55		375,290.59	
合 计	385,030,358.02		270,697,307.80	

(2) 其中：开发成本分项列示如下

绿景地产股份有限公司二〇〇六年年度报告

项目名称	开工 时间	预计竣工时 间	预计总投资 (万元)	年末余额	年初余额
金碧山庄土地					14,359,252.41
金碧山庄配套设施				6,248,598.27	6,248,598.27
金碧山庄开发间接费				10,628,970.06	19,368,883.10
金碧山庄大二期H区洋房	2004.2	2005.1	5,500		
金碧山庄大二期G区洋房	2004.8	2005.8	7,000		61,094,047.64
金碧御水山庄小学	2004.4		400	5,381,938.67	4,104,476.28
金碧御水山庄大小拇指别墅	2004.11	2006.9	1,000	2,172,590.29	2,083,089.72
金碧御水山庄H区C01大别墅				1,641,871.16	15,000.00
金碧御水山庄EF区房屋	2004.10	2006.2	40,000		37,733,293.85
金碧山庄F区别墅	2005.5	2006.1	6,955		37,555,596.16
金碧山庄H区A02、A03别墅	2005.5	2006.6	909	7,644,486.14	4,058,859.58
金碧山庄F区洋房	2005.7	2007.9	9,979	65,209,280.45	4,826,958.81
金碧山庄E区别墅	2005.10	2007.9	1,625	20,516,011.52	49,045.92
金碧山庄E区洋房	2005.10	2007.9	4,620	54,626,040.47	332,629.94
金碧东山华庭		2007.11	18,000	109,059,457.74	31,792,341.87
合 计				283,129,244.77	223,622,073.55

(3) 其中：开发产品分项列示如下

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
金碧山庄首一期别墅	2002.12	4,042,472.69	1,367,254.45	910,055.86	4,499,671.28
金碧山庄首二期别墅	2003.6	1,367,254.45		1,367,254.45	
首三期洋房	2004.3	613,038.85		541,016.85	72,022.00
H区别墅	2004.5	10,675,609.93		6,261,280.53	4,414,329.40
G区别墅	2004.9	5,598,362.35		5,598,362.35	
D区新增11栋别墅	2004.9	1,089,272.17	35,911.89	1,125,184.06	
H区洋房	2005.3	23,178,004.10	158,435.89	23,336,439.99	
G区洋房	2006.4		95,811,644.67	49,786,697.22	46,024,947.45
F区别墅	2006.6		110,177,511.85	63,842,792.70	46,334,719.15
其他房产		68,355.00			68,355.00
合 计		46,632,369.54	207,550,758.75	152,769,084.01	101,414,044.28

(4) 年末存货不存在应计提跌价准备的情形。

(5) 金碧山庄和金碧东山华庭中已有部分房产分别作为广州市花都绿景房地产开发有限公司和恒大

绿景地产股份有限公司二〇〇六年年度报告

地产广州有限公司在中国农业银行和中国工商银行借款的抵押物，抵押情况详见附注 5.17。

5.7 一年内到期的长期债权投资

被投资单位	投资成本	年利率	到期日	本期利息	累计应收利息	本期转销	年末本息合计	减值准备
成都熊猫万国商城有限公司	64,525,489.58	5.58%	2004.6.30		8,125,658.23		72,651,147.81	
成都熊猫万国商城有限公司	15,776,731.76	5.58%	项目完成半年后		2,337,090.03		18,113,821.79	
成都熊猫万国商城有限公司	2,000,000.00						2,000,000.00	
合 计	82,302,221.34				10,462,748.26		92,764,969.60	

注：对成都熊猫万国商城股份有限公司债权相关情况，详见附注 11.1。

5.8 长期股权投资

项 目	年	末	数	年	初	数
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
股票投资	377,806.00		377,806.00	377,806.00		377,806.00
其他股权投资	2,530,093.27	1,530,093.27	1,000,000.00	2,530,093.27	1,530,093.27	1,000,000.00
资						
合并价差	50,653,707.36		50,653,707.36	58,547,791.60		58,547,791.60
合 计	53,561,606.63	1,530,093.27	52,031,513.36	61,455,690.87	1,530,093.27	59,925,597.60

5.8.1 股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量(股)	占被投资单位比例	投资成本	累计损益调整	股权投资准备	股权投资差额	年末合计	减值准备
海南机场股份有限公司	法人股	377,806	0.26%	377,806.00				377,806.00	
合 计				377,806.00				377,806.00	

5.8.2 其他股权投资

被投资公司名称	投资期限	投资金额	占被投资单位注册资本比例	减 值 准 备
				年末数 本期增减 计提原因
中国海南改革发展研究院	1994 年	1,530,093.27	3%	1,530,093.27 主张权益无望
山大生命科学风险创业基金	2000 年	1,000,000.00		
合 计		2,530,093.27		1,530,093.27

5.8.3 合并价差

被投资单位名称	初始投资差额	摊销期限	本期摊销	摊余金额	差额形成原因
广州市花都绿景房地产开发有限公司	78,940,842.56	10 年	7,894,084.24	50,653,707.36	溢价置换
合 计	78,940,842.56		7,894,084.24	50,653,707.36	

注：2003 年 5 月 18 日本公司与广州市恒大房地产开发有限公司完成重大资产置换，形成股权投资差额 78,940,842.56 元。

5.9 固定资产及累计折旧

(1) 固定资产原值

类 别	年 初 数	本期增加	本期减少	年 末 数
房屋建筑物	28,666,646.71			28,666,646.71
运输设备	13,032,049.00	134,400.00	5,100.00	13,161,349.00
机器设备	783,170.25	19,450.00	28,686.73	773,933.52
电子设备	778,315.00	17,756.00	13,610.00	782,461.00
办公及其他设备	1,582,572.33	63,910.00	12,550.00	1,633,932.33
合 计	44,842,753.29	235,516.00	59,946.73	45,018,322.56

(2) 累计折旧

类 别	年 初 数	本期增加	本期减少	年 末 数
房屋建筑物	1,269,582.65	664,937.68		1,934,520.33
运输设备	3,073,893.69	1,496,068.87	1,471.72	4,568,490.84
机器设备	174,358.44	96,492.06	12,929.47	257,921.03
电子设备	406,007.46	133,457.26	10,236.70	529,228.02
办公及其他设备	721,097.68	264,825.19	7,551.90	978,370.97
合 计	5,644,939.92	2,655,781.06	32,189.79	8,268,531.19

(3) 固定资产净值	39,197,813.37			36,749,791.37
------------	---------------	--	--	---------------

5.10 短期借款

借款类别	年 末 数	年 初 数
抵押借款		4,690,000.00

5.11 应付账款

项 目	年 末 数	年 初 数
金 额	34,648,030.21	16,455,430.07

(1) 应付账款中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项；

(2) 年末账龄在 3 年以上的应付账款 6,093,850.07 元，系尚未结算所欠的工程款。

(3) 年末较期初增加了 1.11 倍，系尚未结算的工程款增加所致。

5.12 预收账款

项 目	年 末 数	年 初 数
金 额	29,367,256.03	27,641,169.83

(1) 预收账款中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

(2) 预收购房款 29,226,686.20 元，占年末预收账款余额的 99.52%，均为一年以内的款项。

(3) 年末预收账款余额较期初增加 6.24%，系预收购房款增加所致。

5.13 应交税金

税 种	年 末 数	年 初 数
企业所得税	24,340,093.29	30,179,955.63
营业税	1,728,969.58	585,193.69

绿景地产股份有限公司二〇〇六年年度报告

城建税	121,027.85	40,963.56
个人所得税	77,529.36	10,229.64
土地增值税	1,224,204.70	385,561.49
合 计	27,491,824.78	31,201,904.01

5.14 其他应付款

项 目	年 末 数	年 初 数
金 额	28,521,448.97	31,958,825.42

(1) 年末账龄在 3 年以上的其他应付款为 6,512,473.68 元。

(2) 其他应付款中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

5.15 预提费用

费用类别	年 末 数	年 初 数	年末结存余额的原因
利息及违约金	6,489,183.70	8,059,526.74	应付未付
其 他	91,170.00	91,170.00	
土地增值税	3,491,634.20		
合 计	10,071,987.90	8,150,696.74	

注：本公司根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径补充计提了土地增值税准备金计人民币 3,491,634.20 元，该补充计提已扣除了预缴土地增值税（已全额在利润及利润分配表中列支并抵扣企业所得税）的影响。

5.16 一年内到期的长期负债

贷款单位	金 额	借款起止期	年利率（%）	借款条件
工行广州市花都支行	15,000,000.00	2005.1.28—2007.1.20	6.336	抵押
合 计	15,000,000.00			

注：抵押物情况详见 5.17。

5.17 长期借款

贷款单位	金 额	借款起止期	年利率（%）	借款条件
农行广州市花都支行	60,000,000.00	2006.1.4—2008.1.3	6.336	抵押
农行广州市花都支行	100,000,000.00	2006.1.5—2008.1.4	6.336	抵押
工行广州市高新支行	18,000,000.00	2005.12.12—2008.11.18	7.524	抵押
工行广州市高新支行	29,000,000.00	2006.3.30—2008.11.18	6.336	抵押
工行广州市高新支行	17,400,000.00	2006.10.23—2008.11.18	6.930	抵押
合 计	224,400,000.00			

(1) 抵押物明细如下：

绿景地产股份有限公司二〇〇六年年度报告

抵押物明细	数量	面积 (m²)	账面价值
“金碧御水山庄”大三期 F 区洋房	257 套	46,628.55	123,305,003.90
“金碧御水山庄”大三期 E 区洋房	72 套	15,255.70	45,580,217.68
“金碧御水山庄”大三期 E 区别墅	36 套	10,915.88	20,516,011.52
土地证号：花国用 2005 字第 721297 号	1 块	67,009.32	3,714,326.61
首一期、首二期别墅	12 套	3,701.44	5,351,314.48
“金碧御水山庄”大三期 F 区别墅	24 套	7,996.50	19,017,436.23
“金碧御水山庄”别墅(大二期 H 区别墅)	2 套	4,207.82	8,883,507.51
“金碧御水山庄”洋房(大二期 H 区洋房)	206 套	24,970.39	38,293,341.58
金碧东山华庭地下车位、首层至三层商铺、住宅	170 套	18,320.65	59,477,872.01
合 计		199,006.25	324,139,031.52

5.18 应付债券

债券名称	面值	发行日期	发行金额	债券期限	年初 应付利息	本期应 付利息	本期已 付利息	年末 应付利息	年末 余额
三年期企业 债券	210,900.00	1991.8	30,000,000.00	3 年	63,140.00			63,140.00	274,040.00

5.19 股本（单位：股）

项 目	本次变动前		发行 新股	本次变动增减(+, -)				小计	本次变动后	
	数 量	比例%		送股	公积 金转 股	其他			数 量	比例%
一、未上市流通股										
1、发起人股份	18,967,358	12.18							18,967,358	12.18
其中：国家持有股份										
境内法人持有股份	18,967,358	12.18							18,967,358	12.18
境外法人持有股份										
其 他										
2、募集法人股份	79,542,146	51.10							79,542,146	51.10
3、内部职工股										
4、优先股或其他	315								315	
未上市流通股 份合计	98,509,819	63.28							98,509,819	63.28
二、已上市流通股										
1、人民币普通股	57,158,694	36.72							57,158,694	36.72
2、境内上市的外资股										
3、境外上市的外资股										
4、其 他										
已上市流通股 份合计	57,158,694	36.72							57,158,694	36.72
三、股份总数	155,668,513	100.00							155,668,513	100.00

绿景地产股份有限公司二〇〇六年年度报告

注：1、本公司股本业经原海口会计师事务所海所字（1996）第 246 号《验资报告》验证。

2、优先股或其他中 315 股为高管股。

5.20 资本公积

项 目	年 初 数	本期增加	本期减少	年 末 数
资产评估增值准备	47,601,932.10		47,601,932.10	
其他资本公积	23,422,632.40	47,853,116.76		71,275,749.16
合 计	71,024,564.50	47,853,116.76	47,601,932.10	71,275,749.16

5.21 盈余公积

项 目	年 初 数	本期增加	本期减少	年 末 数
法定盈余公积金	14,190,499.58	28,015,222.03		42,205,721.61
公益金	26,140,945.18		26,140,945.18	
合 计	40,331,444.76	28,015,222.03	26,140,945.18	42,205,721.61

5.22 未确认的投资损失

年末未确认的投资损失余额-19,346,905.22 元，系母公司和广州花都绿景房地产开发有限公司未确认对广州市恒远物业管理有限公司的投资损失。

5.23 未分配利润

项 目	金 额
年初未分配利润	-3,766,509.68
加：本期盈余公积金、资本公积金弥补亏损	
加：本期净利润	3,167,794.28
可供分配利润	-598,715.40
减：提取的法定盈余公积金和法定公益金	1,874,276.85
2006 年年末未分配利润	-2,472,992.25

5.24 主营业务收入及主营业务成本

类 别	营 业 收 入		营 业 成 本	
	本 年 数	上 年 数	本 年 数	上 年 数
房地产销售收入	238,514,515.00	178,849,395.00	151,207,481.78	107,922,758.83
物业管理及其他收入	10,649,255.68	9,254,873.19	1,519,316.76	1,650,362.22
合 计	249,163,770.68	188,104,268.19	152,726,798.54	109,573,121.05

注：营业收入本年数较上年数增加 32.46%，主要系房产销售增长等影响所致。

5.25 主营业务税金及附加

绿景地产股份有限公司二〇〇六年年度报告

项 目	本 年 数	上 年 数	计缴标准
营业税	12,420,029.19	9,419,968.80	5%
城市维护建设费	921,981.92	506,014.66	7%
教育费附加	372,600.68	282,599.07	3%
土地增值税	5,876,779.35	1,788,493.94	见附注 3
合 计	19,591,391.14	11,997,076.47	

5.26 财务费用

类 别	本 年 数	上 年 数
利息支出	448,845.28	2,022,525.12
减：利息收入	150,468.02	135,325.20
汇兑损失		
减：汇兑收益		
其 他	631,010.72	482,880.67
合 计	929,387.98	2,370,080.59

5.27 投资收益

类 别	本 年 数	上 年 数
摊销股权投资差额	-7,894,084.24	-7,894,084.24
计提短期投资跌价准备		
投资基金收益	183,341.48	52,727.20
转回短期投资跌价准备	6,712.33	16,153.87
合 计	-7,704,030.43	-7,825,203.17

5.28 营业外收入

类 别	本 年 数	上 年 数
罚没收入	152,029.62	633,946.30
定金收入	354,900.00	
其 他	631,645.45	224,938.41
合 计	1,138,575.07	858,884.71

5.29 营业外支出

类 别	本 年 数	上 年 数
罚没支出	50,000.00	18,012.00
税 金	203,039.38	
违约金	2,611,649.10	
其他支出	154,061.66	735,999.83
合 计	3,018,750.14	754,011.83

5.30 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
存款利息收入	172,614.27
有线电视	126,600.00
维修基金	362,049.48
罚没收入	152,029.62
收到往来款项等	20,913,496.55
其 它	978,044.45
合 计	22,704,834.37

5.31 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
广告费	12,011,250.46
租赁费	1,552,157.50
其他期间费用等	12,135,333.45
支付往来款	33,743,589.63
合 计	59,442,331.04

附注 6：母公司会计报表主要项目注释

6.1 其他应收款

(1) 账龄分析及百分比

账 龄	年 末 数				年 初 数			
	金 额	占其他应收	坏账准备	坏账准备	金 额	占其他应收	坏账准备	坏账准备
		款	计提比例			款	计提比例	
		总额比例 (%)	(%)			总额比例 (%)	(%)	
1 年以内	1,200,000.00	1.97	6	54,000.00	976,175.84	1.63	6	58,570.55
1—2 年			7		5,901,363.29	9.88	7	413,095.43
2—3 年	6,871,340.96	11.27	8	493,707.28	731,384.83	1.22	8	58,510.79
3 年以上	52,895,056.33	86.76	10-100	49,695,931.33	52,170,806.33	87.27	10-100	46,887,406.33
合 计	60,966,397.29	100.00		50,243,638.61	59,779,730.29	100.00		47,417,583.10

(2) 年末其他应收款中有 15,210,466.62 元, 收回可能性很小, 已全额计提坏账准备; 年末账龄 3 年

以上的应收海南省海证实业公司(原海南省证券公司)38,463,339.71 元, 本公司对该项债权已计提 34,463,339.71 元坏账准备。

(3) 年末欠款金额较大的前五名单位情况如下:

单位名称	金 额	占其他应收款比例 (%)	欠款时间	性 质
海南省海证实业公司	38,463,339.71	63.09	3 年以上	转债款

绿景地产股份有限公司二〇〇六年年度报告

海南南林农场	10,387,966.62	17.04	3年以上	土地款
广州超丰贸易有限公司	4,237,113.29	6.95	2-3年以内	往来款
万宁县财政局	1,426,000.00	2.34	3年以上	土地款
广州华商律师事务所	800,000.00	1.31	1-3年以内	诉讼款
合 计	55,314,419.62	90.73		

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

6.2 一年内到期的长期债权投资

被投资单位	投资成本	年利率	到期日	本期利息	累计应收利息	本期转销	年末本息合计	减值准备
成都熊猫万国商城有限公司	64,525,489.58	5.58%	2004.6.30		8,125,658.23		72,651,147.81	
成都熊猫万国商城有限公司	15,776,731.76	5.58%	项目完成半年后		2,337,090.03		18,113,821.79	
成都熊猫万国商城有限公司	2,000,000.00						2,000,000.00	
合 计	82,302,221.34				10,462,748.26		92,764,969.60	

6.3 长期股权投资

项 目	年 末 数	年 初 数
	账面余额 减值准备 账面价值	账面余额 减值准备 账面价值
股票投资	377,806.00	377,806.00
其他股权投资	298,109,380.52 1,530,093.27 296,579,287.25	288,936,563.18 1,530,093.27 287,406,469.91
合 计	298,487,186.52 1,530,093.27 296,957,093.25	289,314,369.18 1,530,093.27 287,844,462.45

6.3.1 股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量(股)	占被投资单位比例	投资成本	累计损益调整	股权投资准备	股权投资差额	年末合计	减值准备
海南机场股份有限公司	法人股	377,806	0.26%	377,806.00				377,806.00	
合 计		377,806		377,806.00				377,806.00	

6.3.2 其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位比例	投资成本	累计损益调整	本期损益调整	年末股权投资差额	年末合计	减值准备
中国海南改革发展研究院	1994年	3%	1,530,093.27				1,530,093.27	1,530,093.27
山大生命科学风险创业基金	2000年		1,000,000.00				1,000,000.00	
海南欣融贸易有限公司	2002年	95%	950,000.00	-79,279.13	-13,992.15		870,720.87	

绿景地产股份有限公司二〇〇六年年度报告

广州花都绿景								
房地产	2003 年	90%	71,483,064.48	136,553,473.58	18,330,361.37	50,653,707.36	258,690,245.42	
开发有限公司								
广州恒远物业	2003 年	30%	180,000.000	-180,000.00				
管理有限公司								
恒大地产广州	2003 年	80%	40,000,000.00	-4,381,679.04	-1,249,467.64		35,618,320.96	
有限公司								
恒大成都投资	2004 年	20%	400,000.00				400,000.00	
有限公司								
合 计			115,543,157.75			50,653,707.36	298,109,380.52	

6.3.3 股权投资差额

被投资单位名称	初始投资差额	摊销期限	本年摊销	摊余金额	差额形成原因
广州市花都绿景房地产	78,940,842.56	10 年	7,894,084.24	50,653,707.36	溢价置换
开发有限公司					
合 计	78,940,842.56		7,894,084.24	50,653,707.36	

注：2003 年 5 月 18 日本公司与广州市恒大房地产开发有限公司完成重大资产置换，形成股权投资差额 78,940,842.56 元。

6.4 投资收益

类 别	本 年 数	上 年 数
被投资单位损益调整	17,066,901.58	13,960,833.25
摊销股权投资差额	-7,894,084.24	-7,894,084.24
合 计	9,172,817.34	6,066,749.01

附注 7: 关联方关系及其交易

7.1 关联方关系

7.1.1 存在控制关系的关联方

企业名称	注册地址	注册资本	经济性质	法人代表	主营业务	与本公司关系	备 注
广州市天誉房地产开发有限公司	广州市	8,000 万元	有限责任	文小兵	房地产开发	现第一大股东	2006 年 12 月 27 日之后持有本公司 26.89% 的股份
广州恒大实业集团有限公司	广州市	3,000 万元	有限责任	许家印	国内商业及物资供销业（国家专营专控商品除外）。以自有资金投资实业。	原第一大股东	2006 年 12 月 27 日之前持有本公司 26.89% 的股份
海南欣融贸易有限公司	海口市	100 万元	有限责任	贺世炜	商品贸易等	子公司	持有其 95% 的股份
广州市花都绿景房地产开发有限公司	广州市	8,000 万元	有限责任	余斌	房地产开发	子公司	持有其 90% 的股份
恒大地产广州有限公司	广州市	5,000 万元	有限责任	余斌	房地产开发	子公司	直接持有其 80% 的股份，间接持有 20% 股份
广州市恒远物业管理有限公司	广州市	60 万元	有限责任	荆有镗	物业管理	子公司	直接持有其 30%，间接持有 70% 股份
恒大地产成都投资有限公司	成都市	200 万元	有限责任	贺世炜	项目投资	子公司	直接持有其 20%，间接持有 80% 股份

7.1.2 存在控制关系的关联方注册资本及其变化

关联方名称	2005 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2006 年 12 月 31 日
广州市天誉房地产开发有限公司	8,000 万元			8,000 万元
广州恒大实业集团有限公司	3,000 万元			3,000 万元
海南欣融贸易有限公司	100 万元			100 万元
广州市花都绿景房地产开发有限公司	8,000 万元			8,000 万
恒大地产广州有限公司	5,000 万元			5,000 万元
广州市恒远物业管理有限公司	60 万元			60 万元
恒大地产成都投资有限公司	200 万元			200 万元

7.1.3 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

企业名称	2005 年 12 月 31 日		本期增加	本期减少	2006 年 12 月 31 日	
	金 额	比例			金 额	比例
广州市天誉房地开 发有限公司			41,864,466.00		41,864,466.00	26.89%
广州恒大实业集团有 限公司	41,864,466.00	26.89%		41,864,466.00		
海南欣融贸易有限公 司	950,000.00	95.00%			950,000.00	95.00%
广州市花都绿景房地 产开发有限公司	72,000,000.00	90.00%			72,000,000.00	90.00%
恒大地产广州有限公 司	50,000,000.00	100.00%			50,000,000.00	100.00%
广州市恒远物业管理 有限公司	600,000.00	100.00%			600,000.00	100.00%
恒大地产成都投资有 限公司	2,000,000.00	100.00%			2,000,000.00	100.00%

7.1.4 不存在控制关系的关联方关系的性质

(1) 2006 年 12 月 27 日控股股东变更前

关联方名称	与本公司关系	备 注
广州市恒晖建筑工程有限公司	同一母公司	
广州市恒大工程监理有限公司	同一母公司	
广州市凯隆实业有限公司	同一母公司	
广州市金碧物业管理有限公司	同一母公司	
广州市恒大广告有限公司	同一母公司	
广州市恒大房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	
广州市金碧大世界饮食娱乐有限公司	受同一实际控制人控制	

(2) 2006 年 12 月 27 日控股股东变更后

关联方名称	与本公司关系	备 注
广西天誉房地产开发有限公司	同一母公司	
广州市丰嘉企业发展有限公司	受同一实际控制人控制	
广州市越秀山体育俱乐部有限公司	受同一实际控制人控制	
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	
Full Ocean Development Inc.	受同一实际控制人控制	
Long World Trading Limited	受同一实际控制人控制	
创豪集团有限公司	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	
天誉置业（控股）有限公司（0059.HK）	受同一实际控制人控制	
Wise Gain Investment Limited	受同一实际控制人控制	

7.2 关联方交易

本公司 2006 年 12 月 27 日控股股东变更后与变更后的关联方未发生关联交易。

本公司 2006 年 12 月 27 日控股股东变更前与变更前关联方年内发生如下关联交易：

7.2.1 提供劳务

本公司之子公司广州市恒远物业管理有限公司为广州市恒大房地产开发有限公司提供消费服务 926,098.00 元，为广州市金碧大世界饮食娱乐有限公司提供消费服务 8,898.76 元。

7.2.2 接受劳务

本公司之子公司广州市花都绿景房地产开发有限公司接受广州市金碧大世界饮食娱乐有限公司消费服务 71,981.40 元。

7.2.3 提供资金

广州市恒大房地产开发有限公司为本公司之子公司广州市恒远物业管理有限公司提供资金 3,980.00 元。

7.2.4 年末支付给关键管理人员报酬共计 1,716,059.24 元。

7.2.5 关联方年末应收应付款项余额

项 目	金 额	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
其他应付款			
广州市恒大工程监理有限公司			484,000.00
广州市凯隆实业有限公司			677,717.05
广州市金碧物业管理有限公司			149,699.27
广州市恒大房地产开发有限公司			4,395,458.18
广州市金碧大世界饮食娱乐有限公司			53,503.80

合 计 5,760,378.30

应收账款

广州市恒大房地产开发有限公司 90,171.10

合 计 90,171.10

应付账款

广州市恒晖建筑工程有限公司 73,045.75

合 计 73,045.75

附注 8：或有事项

根据 1998 年 11 月 10 日海南省高级人民法院《民事调解书》（[1998]琼经初字第 9 号）调解内容，本公司与海南万国商城股份有限公司（以下简称“万商公司”）达成债务清偿协议，本公司欠付万商公司债务总额 127,263,808.20 元，本公司承诺在 2002 年年底之前偿还完毕，偿还方式包括现金、实物、债权等组合方式，具体如下：①2000 年 9 月 30 日前支付现金 12,726,380.82 元；②海口万国贸易博览中心 40 年租赁经营权折抵 4,000 万元；③转让本公司持有万商公司股权所得等抵偿 25,149,892.60 元；④转让本公司持有的成都熊猫万国商城有限公司债权投资 49,387,534.78 元给海口万商公司。之后本公司又与万商公司签订了几份补充协议，本公司已依约履行上述协议。2003 年 6 月 20 日海南省高级人民法院向本公司发出《执行通知书》和《民事裁定书》（[2003]琼执字第 4-1 号），认定本公司未完全履行义务，冻结本公司持有的广州市花都绿景房地产开发有限公司 90%的股权。本公司已向海南省高级人民法院提出异议。目前股权仍处于冻结状态，尚无结果。

附注 9：承诺事项

本公司无应予披露的承诺事项。

附注 10：资产负债表日后事项

本公司经 2006 年第一次临时股东大会审议，通过了《关于绿景地产股份有限公司以资本公积金向流通股股东转增股本暨股权分置改革的议案》，于 2007 年 1 月 9 日以现有流通股本 57,159,009 股为基数，用资本公积金向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每 10 股流通股转增 5.10 股，相当于非流通股股东向流通股股东每 10 股支付 2.72 股的对价股份。股权分置改革方案实施完毕后，总股本由股改前的 155,668,513 股增加为 184,819,607 股。公司股份结构变化情况详见本公司 2007 年 1 月 10 日发布的关于变更股票简称和股份结构变动的公告。

附注 11：其它重要事项

11.1 2004 年 8 月 19 日四川省高级人民法院就成都熊猫万国商城有限公司未依照该院于 1999 年 12 月 29 日作出的（1999）川经初字第 64 号《民事调解书》履行偿债义务，经本公司申请该院向被执行人

下达（2004）川执字第 37 号《民事裁定书》，裁定冻结被执行人成都熊猫万国商城有限公司的银行账户存款 81,000,000.00 元人民币或查封、扣押其相同价值的其它财产，并于 2004 年 9 月查封成都熊猫万国商城大厦 31,907.81 平方米房产。本公司账面一年内到期的长期债权投资余额 92,764,969.60 元中包括了 10,462,748.26 元应计利息，2004 年 1 月 12 日成都熊猫万国商城有限公司已与本公司确认上述本息。

四川省高级人民法院以应参加诉讼的成都兴文投资有限公司未参加诉讼为由，于 2005 年 11 月 14 日以四川省高级人民法院（2005）川民监字第 1 号“民事裁定书”裁定原调解违反法定程序，中止原调解书的执行并进行再审。目前，成都熊猫万国商城大厦 31,907.81 平方米房产仍处于查封状态，本案仍在审理之中，尚无结果。

11.2 本公司之子公司广州市花都绿景房地产开发有限公司（以下简称“花都绿景公司”）的房地产开发项目所在地均为广州市，花都绿景公司在以前年度已严格执行广州市地方税务局《转发关于加强土地增值税管理工作的通知》（穗地税函[2005]18 号）的规定，按照房产收入的 1%预征率预缴了土地增值税。花都绿景公司对 2006 年度已实现销售的项目按照规定进行了预缴，并依照清算口径预提了土地增值税。2007 年 1 月 16 日国家税务总局发布了《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发[2006]187 号）（以下简称“通知”），明确了土地增值税的清算条件和扣除项目等相关规定，从 2007 年 2 月 1 日起执行，并要求各省税务机关结合当地实际情况制定具体清算办法。“通知”对花都绿景公司以前年度造成一定的影响，目前因广东省税务机关尚未出台具体实施细则，具体影响数尚无法确定，待具体清算细则出台后，本公司将根据实际业务情况确认具体影响数，按规定进行相关年度的追溯调整。

附注 12：扣除非经常性损益的净利润

编号	项 目	本年数
1	处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	-21,404.16
2	越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
3	各种形式的政府补贴	
4	计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
5	短期投资损益，但经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构获得的短期投资损益除外	190,053.81
6	委托投资损益	
7	扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-1,858,770.91

绿景地产股份有限公司二〇〇六年年度报告

8	因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
9	以前年度已经计提各项减值准备的转回	138,733.70
10	债务重组损益	
11	资产置换损益	
12	交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
13	比较财务报表中会计政策变更对以前期间净利润的追溯调整数	
14	其 他	
合 计		-1,551,387.56
非经常性损益所得税影响数		155,971.46
非经常性损益净额		-1,707,359.02

绿景地产股份有限公司新旧会计准则股东权益差异调节情况

审 阅 报 告

琼从会阅字[2007]027 号

绿景地产股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的绿景地产股份有限公司（以下简称绿景地产）新旧会计准则股东权益差异调节表（以下简称“差异调节表”）。按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知”（证监发[2006]136 号，以下简称“通知”）的有关规定编制差异调节表是绿景地产管理层的责任。我们的责任是在实施审阅工作的基础上对差异调节表出具审阅报告。

根据“通知”的有关规定，我们参照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号—财务报表审阅》的规定执行审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对差异调节表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员差异调节表相关会计政策和所有重要的认定、了解差异调节表中调节金额的计算过程、阅读差异调节表以考虑是否遵循指明的编制基础以及在必要时实施分析程序，审阅工作提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信差异调节表没有按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定编制。

海南从信会计师事务所

中国注册会计师：李进华

中国注册会计师：林春娇

中国·海口

二〇〇七年四月十九日

绿景地产股份有限公司
新旧会计准则股东权益差异调节表

编制单位：绿景地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	项 目 名 称	附注	金 额
	2006 年 12 月 31 日股东权益 (现行会计准则)		247,330,086.30
1	长期股权投资差额	三.2	-50,653,707.36
	其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	三.2	-50,653,707.36
	其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额		
2	拟以公允价值模式计量的投资性房地产		
3	因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等		
4	符合预计负债确认条件的辞退补偿		
5	股份支付		
6	符合预计负债确认条件的重组义务		
7	企业合并		
	其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值		
	根据新准则计提的商誉减值准备		
8	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 以及可供出售金融资产	三.3	338,601.24
9	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
10	金融工具分拆增加的权益		
11	衍生金融工具		
12	所得税	三.4	18,673,019.35
13	少数股东权益	三.5	23,287,380.35
14	其他		
	2007 年 1 月 1 日股东权益(新会计准则)		238,975,379.88

公司法定代表人：余斌

主管会计工作的负责人：司小平

会计机构负责人：彭菲

新旧会计准则股东权益差异调节表附注

一、编制目的

绿景地产股份有限公司（以下简称“本公司”）于 2007 年 1 月 1 日起开始执行新会计准则。为分析并披露执行新会计准则对上市公司财务状况的影响，中国证券监督管理委员会于 2006 年 11 月颁布了“关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知”（证监发[2006]136 号，以下简称“通知”），要求公司按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定，在 2006 年度财务报告的“补充资料”部分以差异调节表的方式披露重大差异的调节过程。

二、编制基础

差异调节表系本公司根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定，结合本公司的自身特点和具体情况，以 2006 年度（合并）财务报表为基础，并依据重要性原则编制。

对于《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第五条至第十九条中没有明确的情况，本差异调节表依据如下原则进行编制：

1、子公司、合营企业和联营企业按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定进行追溯调整，对于影响上述公司留存收益并影响本公司按照股权比例享有的净资产份额的事项，本公司根据其业务实际情况相应调整留存收益或资本公积。

2、本公司按照新会计准则调整少数股东权益，并在差异调节表中单列项目反映。

三、主要项目附注

1、2006 年 12 月 31 日股东权益(现行会计准则)的金额取自本公司按照现行企业会计准则和《企业会计制度》（以下简称“现行会计准则”）编制的 2006 年 12 月 31 日合并资产负债表。该报表业经海南从信会计师事务所审计，并于 2007 年 4 月 19 日出具了标准无保留意见的审计报告（琼从会审字[2007] 168 号）。该报表相关的编制基础和主要会计政策参见本公司 2006 年度财务报告。

2、长期股权投资差额

同一控制下企业合并形成的长期股权投资借方差额为本公司对子公司投资的股权投资差额，其明细如下：

股 东	被投资单位	长期股权投资借方差额
绿景地产股份有限公司	广州市花都绿景房地产开发有限公司	50,653,707.36
合 计		50,653,707.36

3、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产

2006 年 12 月 31 日，本公司之子公司广州市花都绿景房地产开发有限公司账面有投资成本为 500,000.00 元的基金短期投资，本公司将其划分为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。2007 年 1 月 1 日，该金融资产公允价值大于账面价值 376,223.60 元，应增加股东权益 376,223.60 元，其中归属于少数股东的权益为 37,622.36 元，归属于母公司股东的权益为 338,601.24 元。

4、所得税

按照新会计准则调整后，确认的递延所得税资产为 19,593,872.64 元，递延所得税负债为 832,093.61 元，由此增加股东权益合计 18,761,779.03 元，其中归属于少数股东的权益为 88,759.68 元，归属于母公司股东的权益为 18,673,019.35 元。

5、2007 年 1 月 1 日少数股东权益

本公司 2006 年 12 月 31 日按现行会计准则编制的合并报表中少数股东权益为 23,160,998.31 元，子公司按新会计准则调整后，归属于少数股东的权益增加 126,382.04 元，调整后的少数股东权益为 23,287,380.35 元。按照新会计准则，少数股东权益计入股东权益，由此增加 2007 年 1 月 1 日股东权益 23,287,380.35 元。

公司法定代表人：余斌

主管会计工作的负责人：司小平

会计机构负责人：彭菲

第十一节 备查文件目录

- （一）载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- （二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- （三）报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- （四）公司章程。

绿景地产股份有限公司

董 事 会

董事长：

二〇〇七年四月十九日