

# 绿景地产股份有限公司

## 二〇〇七年半年度报告

二〇〇七年八月

## 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：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

本公司半年度财务报告未经审计。

# 目 录

|                        |    |
|------------------------|----|
| 一、 公司基本情况.....         | 1  |
| 二、 股本变动和主要股东持股情况 ..... | 4  |
| 三、 董事、监事、高级管理人员情况..... | 8  |
| 四、 董事会报告 .....         | 9  |
| 五、 重要事项.....           | 12 |
| 六、 财务报告.....           | 17 |
| (一) 会计报表 .....         | 17 |
| (二) 会计报表附注 .....       | 28 |
| 七、 备查文件.....           | 57 |

## 第一节 公司基本情况

### 一、公司基本情况介绍

#### (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

#### (三) 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林和中路 136 号天誉花园二期 4 楼 D 区

邮政编码：510610

电子信箱：hengdadichan2003@yahoo.com.cn 或 new\_energy@163.net

#### (四) 公司法定代表人：余 斌

#### (五) 公司董事会秘书：刘 宇（代）

公司董事会证券事务代表：王 斌

联系地址：广东省广州市天河区林和中路 136 号天誉花园二期 4 楼 D 区

电 话：(020) 38934855

传 真：(020) 38934850

电子信箱：hengdadichan2003@yahoo.com.cn 或 new\_energy@163.net

#### (六) 公司信息披露报纸：《中国证券报》、《证券时报》

登载公司半年度报告的国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司半年度报告备置地点：绿景地产股份有限公司董事会秘书办公室

#### (七) 其他有关资料：

公司企业法人营业执照注册号：4400001010532

公司税务登记号码：440106201285073

公司聘请的会计师事务所：海南从信会计师事务所

公司聘请的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

## 二、主要财务数据和指标

## 1、主要财务指标：

单位：(人民币)元

|                 | 本报告期末          | 上年度期末          |                | 本报告期末比上年度期末增减(%) |              |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|--------------|
|                 |                | 调整前            | 调整后            | 调整前              | 调整后          |
| 总资产             | 582,997,113.46 | 647,228,191.58 | 616,544,580.46 | -9.92            | -5.44        |
| 所有者权益(或股东权益)    | 218,456,821.45 | 247,330,086.30 | 215,687,999.53 | -11.67           | 1.28         |
| 每股净资产           | 1.182          | 1.5888         | 1.3856         | -25.6            | -14.69       |
|                 | 报告期(1-6月)      | 上年同期           |                | 本报告期比上年同期增减(%)   |              |
|                 |                | 调整前            | 调整后            | 调整前              | 调整后          |
| 营业利润            | 20,098,930.16  | 4,383,959.01   | 8,792,713.36   | 358.47           | 128.59       |
| 利润总额            | 19,539,340.66  | 4,393,850.08   | 8,347,604.43   | 344.70           | 134.07       |
| 净利润             | 2,768,821.92   | 1,385,609.64   | 3,614,075.03   | 99.83            | -23.39       |
| 扣除非经常性损益后的净利润   | 2,908,826.00   | 1,830,718.57   | 4,059,183.96   | 58.89            | -28.34       |
| 基本每股收益          | 0.0150         | 0.0089         | 0.0232         | 68.54            | -35.34       |
| 稀释每股收益          | 0.0150         | 0.0089         | 0.0232         | 68.54            | -35.34       |
| 净资产收益率          | 1.27           | 0.52           | 1.68           | 上升 0.75 个百分点     | 下降 0.41 个百分点 |
| 经营活动产生的现金流量净额   | 121,018,599.49 | -79,579,043.78 |                | -----            |              |
| 每股经营活动产生的现金流量净额 | 0.6548         | -0.5112        |                | -----            |              |

## 2、非经常性损益项目及金额

| 非经常性损益项目                                  | 金额          |
|-------------------------------------------|-------------|
| 处置非流动资产损益                                 | -11,774.88  |
| 公允价值变动收益                                  | -308,410.10 |
| 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 | 659,038.28  |
| 扣除处置非流动资产损益后的其他各项营业外收入、支出净额               | -547,814.62 |

|              |             |
|--------------|-------------|
| 非经常性损益所得税影响数 | 68,957.24   |
| 合计           | -140,004.08 |

3、根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号》的要求，按全面摊薄法和加权平均法计算的净资产收益率，以及基本每股收益和稀释每股收益指标

| 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   |
| 营业利润                   | 9.20      | 9.26 | 0.1087  | 0.1087 |
| 归属于母公司所有者的净利润          | 1.27      | 1.28 | 0.0150  | 0.0150 |
| 扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润 | 1.33      | 1.34 | 0.0157  | 0.0157 |

## 第二节 股本变动和主要股东持股情况

## 一、股本变动情况

|            | 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  |              |    | 160        |    | 160        | 98,509,979  | 53.30  |
| 1、国家持股     | --          | --     |              |    |            |    |            | --          | --     |
| 2、国有法人持股   | --          | --     |              |    |            |    |            | --          | --     |
| 3、其他内资持股   | 98,509,819  | 63.28  |              |    | 160        |    | 160        | 98,509,979  | 53.30  |
| 其中：境内法人持股  | 98,509,504  | 63.28  |              |    |            |    |            | 98,509,504  | 53.30  |
| 境内自然人持股    | 315         | --     |              |    | 160        |    | 160        | 475         | --     |
| 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  |              |    | 29,150,934 |    | 29,150,934 | 86,309,628  | 46.70  |
| 1、人民币普通股   | 57,158,694  | 36.72  |              |    | 29,150,934 |    | 29,150,934 | 86,309,628  | 46.70  |
| 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 |              |    | 29,151,094 |    | 29,151,094 | 184,819,607 | 100.00 |

注：报告期内，公司因实施股权分置改革方案，以资本公积转增股本，股本总额由155,668,513股增加到184,819,607股。

## 二、公司股东情况：

1、报告期末公司股东总数：17,267户。

2、报告期末公司前10名股东、前10名无限售条件股东情况：

| 序号 | 股东名称 | 股份性质 | 持股总数 | 持股比例(%) | 报告期内增减 | 持有有限售条件股份 | 持有股份的质押或冻结情况 |
|----|------|------|------|---------|--------|-----------|--------------|
|----|------|------|------|---------|--------|-----------|--------------|

绿景地产股份有限公司

2007 年半年度报告

|    |                |     |            |         |   |            |                  |
|----|----------------|-----|------------|---------|---|------------|------------------|
| 1  | 广州市天誉房地产开发有限公司 | 法人股 | 41,864,466 | 22 . 65 | 0 | 41,864,466 | 无                |
| 2  | 深圳市宽天下投资有限公司   | 法人股 | 25,449,550 | 13 . 77 | 0 | 25,449,550 | 质押<br>25,449,550 |
| 3  | 新理益集团有限公司      | 法人股 | 5,602,667  | 3.03    | 0 | 5,602,667  | 无                |
| 4  | 上海致真投资咨询有限公司   | 法人股 | 3,103,713  | 1.68    | 0 | 3,103,713  | 无                |
| 5  | 上海方圆娱乐总汇有限公司   | 法人股 | 3,000,000  | 1.62    | 0 | 3,000,000  | 无                |
| 6  | 上海人家餐饮管理有限公司   | 法人股 | 1,800,000  | 0.97    | 0 | 1,800,000  | 无                |
| 7  | 深圳市瑞华丰实业有限公司   | 法人股 | 1,470,000  | 0.80    | 0 | 1,470,000  | 无                |
| 8  | 上海景贤投资有限公司     | 法人股 | 1,320,000  | 0.71    | 0 | 1,320,000  | 无                |
| 9  | 海南鹏新贸易有限公司     | 法人股 | 1,000,000  | 0.54    | 0 | 1,000,000  | 无                |
| 10 | 海南亿祺贸易有限公司     | 法人股 | 1,000,000  | 0.54    | 0 | 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  | 裘霞裴          | 956,700     | 人民币普通股 |
| 2  | 重庆成大投资咨询有限公司 | 649,500     | 人民币普通股 |
| 3  | 徐光荣          | 435,031     | 人民币普通股 |
| 4  | 黄秋窃          | 425,971     | 人民币普通股 |
| 5  | 曾杏芬          | 365,118     | 人民币普通股 |
| 6  | 温崇文          | 323,442     | 人民币普通股 |
| 7  | 程帅           | 320,573     | 人民币普通股 |
| 8  | 杨世栋          | 310,154     | 人民币普通股 |
| 9  | 杨景顺          | 299,584     | 人民币普通股 |
| 10 | 董是平          | 285,000     | 人民币普通股 |

|                  |                                                     |
|------------------|-----------------------------------------------------|
| 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：本公司第二大股东深圳市宽天下投资有限公司于 2007 年 4 月 4 日将其名下的本公司 25,449,550 股法人股质押给南阳市商业银行，并在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

办理股权质押登记手续。详见 2007 年 4 月 6 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网站：

<http://www.cninfo.com.cn>。

### 3、公司有限售条件股份可上市交易时间

| 时间         | 限售期满新增可上市交易股份数量 | 有限售条件股份数量余额 | 无限售条件股份数量余额 | 说明               |
|------------|-----------------|-------------|-------------|------------------|
| 2008-01-10 | 40,436,468      | 58,073,512  | 126,746,096 | 法定条件             |
| 2009-01-10 | 16,208,570      | 41,864,942  | 142,954,666 | 法定条件             |
| 2010-01-10 | 41,864,466      | 475         | 184,819,132 | 有限售条件股份数量余额为高管股份 |

### 4、公司前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

| 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    | 新增可上市交易股份数量 | 限售条件                                                                                                                                                                                    |
|----|----------------|--------------|------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 广州市天誉房地产开发有限公司 | 41,864,466   | 2010-01-10 | 41,864,466  | 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)。 |
| 2  | 深圳市宽天下投资有限公司   | 25,449,550   | 2008-01-10 | 9,240,980   | 1、股份自获得上市流通权之日起,至少在十二个月内不上市交易或者转让。                                                                                                                                                      |
|    |                |              | 2009-01-10 | 16,208,570  | 2、在前项承诺期期满后,通过证券交易所挂牌交易出售股份,出售数量占该公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五,在二十四个月内不超过百分之十。                                                                                                                |

绿景地产股份有限公司

2007 年半年度报告

|    |              |           |            |           |      |
|----|--------------|-----------|------------|-----------|------|
| 3  | 新理益集团有限公司    | 5,602,667 | 2008-01-10 | 5,602,667 | 法定条件 |
| 4  | 上海致真投资咨询有限公司 | 3,103,713 | 2008-01-10 | 3,103,713 | 法定条件 |
| 5  | 上海方圆娱乐总汇有限公司 | 3,000,000 | 2008-01-10 | 3,000,000 | 法定条件 |
| 6  | 上海人家餐饮管理有限公司 | 1,800,000 | 2008-01-10 | 1,800,000 | 法定条件 |
| 7  | 深圳市瑞华丰实业有限公司 | 1,470,000 | 2008-01-10 | 1,470,000 | 法定条件 |
| 8  | 上海景贤投资有限公司   | 1,320,000 | 2008-01-10 | 1,320,000 | 法定条件 |
| 9  | 海南鹏新贸易有限公司   | 1,000,000 | 2008-01-10 | 1,000,000 | 法定条件 |
| 10 | 海南亿祺贸易有限公司   | 1,000,000 | 2008-01-10 | 1,000,000 | 法定条件 |

三、报告期内公司控股股东或实际控制人未发生变化。

### 第三节 董事、监事、高级管理人员情况

一、报告期内董事、监事、高级管理人员未买卖公司股票。

二、报告期内，公司新聘或解聘董事、监事、高级管理人员的情况：

1、2007 年 1 月 18 日，经公司 2007 年第一次临时股东大会审议通过，选举余斌先生、吴椰军先生、林圣杰先生、李乐伟先生、曹永胜先生、刘宇女士为公司第七届董事会董事；选举文小兵先生、宁双燕女士为公司第六届监事会监事（详见 2007 年 1 月 19 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网站（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）本公司公告）。

2、2006 年 12 月，经公司职工代表大会推选，段少云以职工代表身份出任公司第六届监事会监事（详见 2006 年 12 月 29 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网站（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）本公司公告）。

3、2007 年 1 月 18 日，经公司第七届董事会第八次会议审议通过，推举余斌先生为公司第七届董事会董事长（详见 2007 年 1 月 19 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网站（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）本公司公告）。

4、2007 年 1 月 18 日，经公司第六届监事会第五次会议审议通过，推举文小兵先生为公司第六届监事会主席（详见 2007 年 1 月 19 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网站（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）本公司公告）。

5、2007 年 6 月 29 日，经公司第七届董事会第十三次会议审议通过，聘任刘宇女士为公司副总经理（详见 2007 年 6 月 30 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网站（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）本公司公告）。

#### 第四节 董事会报告

##### 一、公司主营业务的范围及其经营状况：

(一) 公司主营业务范围为：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，高新科技产品开发，工农业项目开发，交通项目开发。

##### (二) 公司经营情况：

报告期内，国家宏观经济持续稳定增长，宏观调控政策较前更加密集，央行三次加息、六次上调存款准备金率、财政部减征利息税等接踵而至，对整个房地产行业产生了较大的影响，房地产行业的经营发展环境更趋复杂。人民币升值、刚性需求、人口红利释放等因素，使房地产行业前景看好；而宏观政策密集出台，房价上涨仍然过快、民众对过快的房价上涨颇有微辞等因素，同样也使房地产行业面临巨大挑战。公司积极应对此等复杂环境对项目规划、设计能力以及资金筹措等各方面新的考验，继续以广州“金碧御水山庄”项目为中心开展工作，发挥品牌优势，狠抓工程质量、进度及销售回款，加大融资力度，保证了公司在新的环境中持续、稳健发展。

报告期内，公司还积极推进“绿景东山华庭”(原名“金碧东山华庭”)项目的建设，该项目位于广州市越秀区大沙头路东船上街14-42号地段，总计34层(其中地下室2层)，总建筑面积(报建批复面积)35477.30平方米，该项目主体已完工，现正进行内部装修工作，即将开始销售。

报告期内，公司实现营业收入15,716.72万元，同比增长103.94%，实现营业利润2,009.89万元，同比增长128.59%；实现净利润557万元，其中归属于母公司所有者的净利润为276.88万元。报告期末公司经营活动产生的现金流量净额121,018,599.49元，主要是由于加大销售力度所致。

占公司营业收入10%以上(含10%)的构成情况：

按行业分布情况：

| 项 目   | 营业收入(元)        | 营业成本(元)       | 毛利率(%) |
|-------|----------------|---------------|--------|
| 房地产开发 | 152,610,394.00 | 91,410,305.58 | 40.10  |

按产品分布情况：

| 产 品 | 营业收入(元) | 营业成本(元) | 毛利率(%) |
|-----|---------|---------|--------|
|-----|---------|---------|--------|

|     |                |               |       |
|-----|----------------|---------------|-------|
| 别墅  | 81,324,439.00  | 48,463,911.04 | 40.41 |
| 公寓  | 71,285,955.00  | 42,946,394.54 | 39.75 |
| 合 计 | 152,610,394.00 | 91,410,305.58 | 40.10 |

按地区业务：

| 地 区 | 营业收入(元)        | 营业成本(元)       | 毛利率(%) |
|-----|----------------|---------------|--------|
| 广州市 | 157,167,195.42 | 92,088,350.15 | 41.41  |

## 二、经营成果及财务状况简要分析：

(一) 营业收入、营业利润、净利润、现金及现金等价物净增加额（净减少额）同比增减变化情况：

| 项 目           | 金 额（元）         |               | 增减比率（%） |
|---------------|----------------|---------------|---------|
|               | 本期数            | 上年同期数         |         |
| 营业收入          | 157,167,195.42 | 77,066,975.61 | 103.94  |
| 营业利润          | 20,098,930.16  | 8,792,713.36  | 128.59  |
| 净利润           | 5,569,954.13   | 4,413,208.59  | 26.21   |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 2,768,821.92   | 3,614,075.03  | -23.39  |
| 现金及现金等价物净增加额  | 12,142,229.78  | 2,071,258.73  | 486.22  |

(1) 营业收入、营业利润、净利润同比增加，主要为：本期房地产项目销售收入增加所致；

(2) 归属于母公司所有者的净利润减少系母公司亏损增加所致。

(3) 现金及现金等价物净增加额同比上升，主要是加大销售力度所致。

## (二) 总资产、股东权益与年初相比增减变动情况

| 项 目   | 金 额（元）         |                | 增减比率（%） |
|-------|----------------|----------------|---------|
|       | 本期数            | 期初数            |         |
| 总 资 产 | 582,997,113.46 | 616,544,580.46 | -5.44   |
| 股东权益  | 218,456,821.45 | 215,687,999.53 | 1.28    |

(1) 总资产同比减少，主要是报告期偿还银行借款所致；

(2) 股东权益同比增加，主要是报告期实现净利润增加所致。

(三) 报告期内，公司利润构成、主营业务及其结构，主营业务盈利能力未发生重大变化。

(四) 报告期内，公司未发生对本期利润产生重大影响的其他经营业务活动。

(五) 报告期内，无单个参股公司的投资收益对公司净利润影响达 10%以上（含 10%）的情况。

(六) 经营中的问题与困难：

(1) 部分历史遗留债权、债务问题仍制约公司发展。对于遗留债权问题，公司将加大工作力度，认真研究对策，采取多种措施，切实推进，力求尽快回收债权，维护公司合法权益；同时积极、主动与债权人、相关部门沟通、协调，探讨多种解决问题的有效途径、方式，以妥善解决历史遗留债务问题。

(2) 受国家宏观调控政策影响，公司房地产业务在土地等环节受到不同程度的影响，资金面依然偏紧。公司将顺应市场形势和环境的变化，提升融资能力，积极拓宽融资渠道，加快土地资源拓展和项目储备工作为公司长远发展打下坚实基础。

三、投资情况：

报告期内，公司无募集资金或以前期间募集资金的使用延续到报告期的情况；非募集资金主要用于广州“金碧御水山庄”、“绿景东山华庭”项目的开发建设。

四、报告期实际经营成果与2006年度报告披露的经营计划对比：

报告期内，公司根据本年度经营发展战略及工作目标，积极部署、推进经营计划，目前公司主业经营正常，运行较为平稳。

五、本年度经营计划修改情况：

报告期内，公司未对2006年度报告披露的本年度经营计划进行修改。

六、注册会计师对公司上年年度报告中的财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。报告期内，公司管理层无说明事项。

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况：

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《关于提高上市公司质量意见》等法律、法规、部门规章、规范性文件的要求，全面提高公司规范运作、治理水平。报告期内，公司根据《上市公司信息披露管理办法》，制订了公司《信息披露管理制度》。目前公司治理的实际状况与中国证监会有关文件的要求基本一致。

报告期内，公司根据中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》及中国证监会广东监管局《关于做好辖区上市公司治理专项活动有关工作的通知》的要求和统一部署，对公司治理情况本着实事求是的原则，进行了认真自查。2007 年7 月25 日，公司召开了第七届董事会第十五次会议，审议通过《关于加强上市公司治理专项活动的自查报告和整改计划》，随着各项整改措施深入实施，公司治理水平必将得到进一步提高。

二、报告期内公司实施了公积金转增股本的股权分置改革方案；半年度拟不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

### 三、报告期内公司重大诉讼、仲裁事项：

2004年8月，由于债务人成都熊猫万国商城有限公司未按四川省高级人民法院（以下简称“四川高院”）《民事调解书》[(1999)川经初字第64号]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31,907.81平方米房产。

四川高院以应参加诉讼的成都兴文投资有限公司未参加诉讼为由，于2005年11月14日以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，本案仍在审理之中，尚无结果，成都熊猫万国商城项目31,907.81平方米房产仍处于查封状态。

四、报告期内未发生重大资产收购、出售及企业合并事项，也无以前期间发生但持续到报告期的重大资产收购、出售及企业合并事项。

### 五、关联交易情况：

#### （一）、接受服务

| 关联方名称           | 交易项目 | 交易金额     |               |        |               | 定价原则 |
|-----------------|------|----------|---------------|--------|---------------|------|
|                 |      | 本 期      | 占同类交易的<br>比例% | 2006年度 | 占同类交易的<br>比例% |      |
| 广州市越秀山体育俱乐部有限公司 | 接受服务 | 8,424.90 | 100           | 0.00   | 0.00          | 市场价  |

## (二)、关联方债权债务往来

| 关联方            | 向关联方提供资金(元) |       | 关联方向公司提供资金(元) |       |
|----------------|-------------|-------|---------------|-------|
|                | 本期发生额       | 本期末余额 | 本期发生额         | 本期末余额 |
| 广州市天誉房地产开发有限公司 | 0.00        | 0.00  | 8,000,000.00  | 0.00  |
| 合计             | 0.00        | 0.00  | 8,000,000.00  | 0.00  |

## (三)、报告期内,公司未发生资产收购、出售关联交易。

## (四)、无其他重大关联交易。

## 六、报告期内公司重大合同及其履行情况:

1、报告期内本公司未发生重大交易、托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项,也无以前期间发生但延续到报告期的重大交易、托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

## 2、担保情况

单位:(人民币)万元

| 公司对外担保情况（不包括对子公司的担保） |             |          |      |     |        |               |
|----------------------|-------------|----------|------|-----|--------|---------------|
| 担保对象名称               | 发生日期（协议签署日） | 担保金额     | 担保类型 | 担保期 | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保（是或否） |
| 报告期内担保发生额合计          |             | 0.00     |      |     |        |               |
| 报告期末担保余额合计（A）        |             | 0.00     |      |     |        |               |
| 公司对子公司的担保情况          |             |          |      |     |        |               |
| 报告期内对子公司担保发生额合计      |             | 3,151.00 |      |     |        |               |
| 报告期末对子公司担保余额合计（B）    |             | 3,151.00 |      |     |        |               |
| 公司担保总额（包括对子公司的担保）    |             |          |      |     |        |               |
| 担保总额（A+B）            |             | 3,151.00 |      |     |        |               |

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| 担保总额占净资产的比例                       | 14.42% |
| 其中：                               |        |
| 为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）          | 0.00   |
| 直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的担保金额（D） | 0.00   |
| 担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）             | 0.00   |
| 上述三项担保金额合计*（C+D+E）                | 0.00   |

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

#### 4、按揭担保

截至报告期末，本公司控股子公司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 17,500 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，该公司为其所提供的阶段性担保，其所购买的房产作为直接抵押物，基本不存在担保风险或风险相对较小。

#### 七、承诺事项

1、报告期内，公司不存在承诺事项，也不存在以前期间发生但持续到报告期的承诺事项。

2、原非流通股股东（包括持有公司股份 5%以上<含 5%>的股东）在股权分置改革过程中做出的承诺及其履行情况

公司已于 2007 年 1 月 10 日实施了股权分置改革方案。公司控股股东广州市天誉房地产开发有限公司在股权分置改革中特别承诺：（1）自公司股权分置改革方案实施后的第一个交易日起三十六个月内，不通过深圳证券交易所挂牌出售所持有的原非流通股股份；（2）在上述（1）项所述的三十六个月锁定期之后的十二个月之内，所持股份通过深圳证券交易所挂牌减持的价格不低于 5.51 元（在本次股权分置改革说明书公告日至股票减持日期间，若公司发生分红、派息、公积金转增股本、配股、增发等情况，将对此价格进行相应调整）。

其他非流通股股东承诺：法定承诺。

报告期内，公司控股股东及其他非流通股股东切实履行了承诺。

八、报告期内未发生公司及其董事、监事、高级管理人员、公司控股股东、实际控制人受有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽

查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、通报批评、证券市场禁入、认定为不适当人选、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

#### 九、公司内控制度的建立与执行情况

报告期内，公司根据中国证监会和深圳证券交易所的要求，对公司的治理结构和内部控制制度进行了自查，公司第七届董事会第十五次会议审议通过了《自查报告及整改计划》，并进行了公告，公司已开始针对自查中发现的问题进行纠正，以完善公司治理和内部控制制度的建设。

#### 十、证券投资情况

| 序号           | 证券品种 | 证券代码   | 证券简称     | 初始投资金额(元) | 持有数量       | 期末账面值      | 占期末证券总投资比例(%) | 报告期损益       |
|--------------|------|--------|----------|-----------|------------|------------|---------------|-------------|
| 1            | 基金   | 510081 | 长盛动态精选基金 | 500,000   | 495,517.50 | 567,813.50 | 100%          | -308,410.10 |
| 期末持有的其他证券投资  |      |        |          | —         | —          | —          | —             | —           |
| 报告期已出售证券投资损益 |      |        |          | —         | —          | —          | —             | —           |
| 合计           |      |        |          | 500,000   | —          | 567,813.50 | 100%          | -308,410.10 |

十一、报告期内，公司未持有其他上市公司、非上市金融企业和拟上市公司股权。

十二、报告期内，公司不存在接待调研、沟通、采访等情况。

十三、其他重要事项：

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。

## 十四、已披露其它重要信息索引：

报告期内及报告期内后本公司在《中国证券报》《证券时报》和巨潮资讯网站  
<http://www.cninfo.com.cn> 上披露的相关重要信息索引表

| 公告序号     | 披露时间            | 公告名称                               |
|----------|-----------------|------------------------------------|
| 2007-001 | 2007 年 1 月 8 日  | 股权分置改革方案实施公告                       |
| 2007-002 | 2007 年 1 月 10 日 | 关于变更股票简称和股份结构变动的公告                 |
| 2007-003 | 2007 年 1 月 19 日 | 2007 年第一次临时股东大会决议公告                |
| 2007-004 | 2007 年 1 月 19 日 | 第七届董事会第八次会议决议公告                    |
| 2007-005 | 2007 年 1 月 19 日 | 第六届监事会第五次会议决议公告                    |
| 2007-006 | 2007 年 1 月 31 日 | 关于“土地增值税清算”对公司影响事宜的公告              |
| 2007-007 | 2007 年 3 月 2 日  | 股票交易异常波动公告                         |
| 2007-008 | 2007 年 4 月 4 日  | 关于担保事项的公告                          |
| 2007-009 | 2007 年 4 月 6 日  | 股东股权质押公告                           |
| 2007-010 | 2007 年 4 月 23 日 | 第七届董事会第十次会议决议公告暨召开 2006 年年度股东大会的通知 |
| 2007-011 | 2007 年 4 月 23 日 | 第六届监事会第六次会议决议公告                    |
| 2007-012 | 2007 年 4 月 23 日 | 2006 年年度报告摘要                       |
| 2007-013 | 2007 年 4 月 30 日 | 2007 年第一季度报告摘要                     |
| 2007-014 | 2007 年 5 月 16 日 | 对外担保公告                             |
| 2007-015 | 2007 年 5 月 17 日 | 2006 年年度股东大会决议公告                   |
| 2007-016 | 2007 年 6 月 30 日 | 第七届董事会第十三次会议决议公告                   |

## 第六节 财务报告（未经审计）

## （一）会计报表

## 资产负债表

编制单位：绿景地产股份有限公司

2007 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

| 项 目         | 期末数            |                | 期初数            |                |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|             | 合并             | 母公司            | 合并             | 母公司            |
| 流动资产：       |                |                |                |                |
| 货币资金        | 43,330,728.34  | 318,665.00     | 31,188,498.56  | 436,721.24     |
| 结算备付金       |                |                |                |                |
| 拆出资金        |                |                |                |                |
| 交易性金融资产     | 567,813.50     |                | 876,223.60     |                |
| 应收票据        |                |                |                |                |
| 应收账款        | 11,459,624.74  |                | 20,603,054.44  |                |
| 预付款项        | 25,723,331.50  | 1,000,000.00   | 15,359,672.85  | 1,000,000.00   |
| 应收保费        |                |                |                |                |
| 应收分保账款      |                |                |                |                |
| 应收分保合同准备金   |                |                |                |                |
| 应收利息        |                |                |                |                |
| 其他应收款       | 11,909,306.81  | 7,876,758.68   | 12,846,399.72  | 10,722,758.68  |
| 买入返售金融资产    |                |                |                |                |
| 存货          | 352,506,088.62 | 68,355.00      | 385,030,358.02 | 68,355.00      |
| 一年内到期的非流动资产 |                |                |                |                |
| 其他流动资产      |                |                |                |                |
| 流动资产合计      | 445,496,893.51 | 9,263,778.68   | 465,904,207.19 | 12,227,834.92  |
| 非流动资产：      |                |                |                |                |
| 发放贷款及垫款     |                |                |                |                |
| 可供出售金融资产    |                |                |                |                |
| 持有至到期投资     | 82,302,221.34  | 82,302,221.34  | 92,764,969.60  | 92,764,969.60  |
| 长期应收款       |                |                |                |                |
| 长期股权投资      |                | 250,037,615.17 | 1,377,806.00   | 251,415,421.17 |
| 投资性房地产      |                |                |                |                |
| 固定资产        | 35,434,490.11  | 115,896.44     | 36,749,791.37  | 131,986.15     |
| 在建工程        |                |                |                |                |
| 工程物资        |                |                |                |                |
| 固定资产清理      |                |                |                |                |
| 生产性生物资产     |                |                |                |                |
| 无形资产        |                |                |                |                |
| 开发支出        |                |                |                |                |
| 商誉          |                |                |                |                |
| 长期待摊费用      | 169,635.86     |                | 153,933.66     |                |
| 递延所得税资产     | 19,593,872.64  | 16,580,400.74  | 19,593,872.64  | 16,580,400.74  |
| 其他非流动资产     |                |                |                |                |
| 非流动资产合计     | 137,500,219.95 | 349,036,133.69 | 150,640,373.27 | 360,892,777.66 |
| 资产总计        | 582,997,113.46 | 358,299,912.37 | 616,544,580.46 | 373,120,612.58 |

公司法定代表人：余斌

主管会计工作负责人：司小平

会计机构负责人：彭菲

## 资产负债表（续）

编制单位：绿景地产股份有限公司

2007 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

| 项 目           | 期末数            |                | 期初数            |                |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|               | 合并             | 母公司            | 合并             | 母公司            |
| 流动负债：         |                |                |                |                |
| 短期借款          |                |                |                |                |
| 交易性金融负债       |                |                |                |                |
| 应付票据          |                |                |                |                |
| 应付账款          | 27,588,763.34  | 12,433,435.32  | 44,720,018.11  | 12,602,443.92  |
| 预收款项          | 117,180,185.05 | 140,569.83     | 29,367,256.03  | 140,569.83     |
| 卖出回购金融资产款     |                |                |                |                |
| 应付手续费及佣金      |                |                |                |                |
| 应付职工薪酬        | 6,641,094.12   | 3,279,157.92   | 6,241,878.89   | 3,329,157.92   |
| 应交税费          | 17,831,681.63  | 17,600,057.45  | 27,754,936.53  | 17,600,057.45  |
| 应付利息          | 268,747.20     |                | 449,011.75     |                |
| 其他应付款         | 30,826,657.81  | 115,758,131.17 | 28,521,448.97  | 110,529,660.43 |
| 应付股利          | 8,516.69       | 8,516.69       | 8,516.69       | 8,516.69       |
| 一年内到期的非流动负债   | 4,000,000.00   |                | 15,000,000.00  |                |
| 其他流动负债        |                |                |                |                |
| 流动负债合计        | 204,345,645.84 | 149,219,868.38 | 152,063,066.97 | 144,210,406.24 |
| 非流动负债：        |                |                |                |                |
| 长期借款          | 133,000,000.00 |                | 224,400,000.00 |                |
| 应付债券          | 274,040.00     | 274,040.00     | 274,040.00     | 274,040.00     |
| 长期应付款         |                |                |                |                |
| 专项应付款         |                |                |                |                |
| 预计负债          |                |                |                |                |
| 递延所得税负债       | 832,093.61     | 10,799.31      | 832,093.61     | 10,799.31      |
| 其他非流动负债       |                |                |                |                |
| 非流动负债合计       | 134,106,133.61 | 284,839.31     | 225,506,133.61 | 284,839.31     |
| 负债合计          | 338,451,779.45 | 149,504,707.69 | 377,569,200.58 | 144,495,245.55 |
| 所有者权益（或股东权益）： |                |                |                |                |
| 实收资本（或股本）     | 184,819,607.00 | 184,819,607.00 | 155,668,513.00 | 155,668,513.00 |
| 资本公积          | 42,124,655.16  | 42,124,655.16  | 71,275,749.16  | 71,275,749.16  |
| 减：库存股         |                |                |                |                |
| 盈余公积          | 42,205,721.61  | 16,831,450.13  | 42,205,721.61  | 16,831,450.13  |
| 一般风险准备        |                |                |                |                |
| 未分配利润         | -50,693,162.32 | -34,980,507.61 | -53,461,984.24 | -15,150,345.26 |
| 外币报表折算差额      |                |                |                |                |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 218,456,821.45 | 208,795,204.68 | 215,687,999.53 | 228,625,367.03 |
| 少数股东权益        | 26,088,512.56  |                | 23,287,380.35  |                |
| 所有者权益合计       | 244,545,334.01 | 208,795,204.68 | 238,975,379.88 | 228,625,367.03 |
| 负债和所有者权益总计    | 582,997,113.46 | 358,299,912.37 | 616,544,580.46 | 373,120,612.58 |

公司法定代表人：余斌

主管会计工作负责人：司小平

会计机构负责人：彭菲

## 利 润 表

编制单位：绿景地产股份有限公司

2007 年 1-6 月

单位：(人民币)元

| 项目                    | 本期             |                | 上年同期          |               |
|-----------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|                       | 合并             | 母公司            | 合并            | 母公司           |
| 一、营业总收入               | 157,167,195.42 |                | 77,066,975.61 |               |
| 其中：营业收入               | 157,167,195.42 |                | 77,066,975.61 |               |
| 利息收入                  |                |                |               |               |
| 已赚保费                  |                |                |               |               |
| 手续费及佣金收入              |                |                |               |               |
| 二、营业总成本               | 137,418,893.44 | 19,149,170.95  | 68,297,597.16 | 1,180,652.00  |
| 其中：营业成本               | 92,088,350.15  |                | 46,391,641.86 |               |
| 利息支出                  |                |                |               |               |
| 手续费及佣金支出              |                |                |               |               |
| 退保金                   |                |                |               |               |
| 赔付支出净额                |                |                |               |               |
| 营业税金及附加               | 10,170,299.67  |                | 4,977,734.32  |               |
| 销售费用                  | 6,947,372.85   |                | 5,841,028.79  |               |
| 管理费用                  | 14,935,241.01  | 5,362,594.67   | 10,422,609.85 | 718,981.56    |
| 财务费用                  | -51,271.66     | 22.02          | 578,691.00    | 448,077.92    |
| 资产减值损失                | 13,328,901.42  | 13,786,554.26  | 85,891.34     | 13,592.52     |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | -308,410.10    |                | 6,712.23      |               |
| 投资收益（损失以“-”号填列）       | 659,038.28     |                | 16,622.68     |               |
| 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）     | 20,098,930.16  | -19,149,170.95 | 8,792,713.36  | -1,180,652.00 |
| 加：营业外收入               | 312,095.72     |                | 845,852.98    | 406,717.10    |
| 减：营业外支出               | 871,685.22     | 680,991.40     | 1,290,961.91  | 1,123,917.10  |
| 其中：非流动资产处置损失          |                |                |               |               |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）   | 19,539,340.66  | -19,830,162.35 | 8,347,604.43  | -1,897,852.00 |
| 减：所得税费用               | 13,969,386.53  |                | 3,934,395.84  |               |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）     | 5,569,954.13   | -19,830,162.35 | 4,413,208.59  | -1,897,852.00 |
| 归属于母公司所有者的净利润         | 2,768,821.92   |                | 3,614,075.03  |               |
| 少数股东损益                | 2,801,132.21   |                | 799,133.56    |               |
| 六、每股收益：               |                |                |               |               |
| （一）基本每股收益             | 0.0150         |                | 0.0232        |               |
| （二）稀释每股收益             | 0.0150         |                | 0.0232        |               |

公司法定代表人：余斌

主管会计工作负责人：司小平

会计机构负责人：彭菲

## 现金流量表

编制单位：绿景地产股份有限公司

2007 年 1-6 月

单位：(人民币)元

| 项目                        | 本期             |              | 上年同期           |              |
|---------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                           | 合并             | 母公司          | 合并             | 母公司          |
| 一、经营活动产生的现金流量：            |                |              |                |              |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 264,904,436.84 |              | 73,474,347.80  |              |
| 客户存款和同业存放款项净增加额           |                |              |                |              |
| 向中央银行借款净增加额               |                |              |                |              |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额           |                |              |                |              |
| 收到原保险合同保费取得的现金            |                |              |                |              |
| 收到再保险业务现金净额               |                |              |                |              |
| 保户储金及投资款净增加额              |                |              |                |              |
| 处置交易性金融资产净增加额             |                |              |                |              |
| 收取利息、手续费及佣金的现金            |                |              |                |              |
| 拆入资金净增加额                  |                |              |                |              |
| 回购业务资金净增加额                |                |              |                |              |
| 收到的税费返还                   |                |              |                |              |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 9,796,920.45   | 2,750,430.98 | 16,476,749.25  | 1,749,007.76 |
| 经营活动现金流入小计                | 274,701,357.29 | 2,750,430.98 | 89,951,097.05  | 1,749,007.76 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 81,875,401.02  |              | 125,094,570.97 |              |
| 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           | 7,550,293.76   |              | 6,266,096.78   | 165,270.60   |
| 支付的各项税费                   | 40,165,642.43  | 4,715.00     | 22,479,354.97  | 10,508.37    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 24,091,420.59  | 2,863,772.22 | 15,690,118.11  | 1,526,074.84 |
| 经营活动现金流出小计                | 153,682,757.80 | 2,868,487.22 | 169,530,140.83 | 1,701,853.81 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 121,018,599.49 | -118,056.24  | -79,579,043.78 | 47,153.95    |
| 二、投资活动产生的现金流量：            |                |              |                |              |
| 收回投资收到的现金                 |                |              |                |              |
| 取得投资收益收到的现金               | 659,038.28     |              | 9,910.35       |              |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 2,370.00       |              | 4,500.00       | 4,500.00     |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |                |              |                |              |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |                |              |                |              |
| 投资活动现金流入小计                | 661,408.28     |              | 14,410.35      | 4,500.00     |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 60,920.00      |              | 123,128.00     |              |
| 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         |                |              |                |              |

绿景地产股份有限公司

2007 年半年度报告

|                     |                 |             |                |            |
|---------------------|-----------------|-------------|----------------|------------|
| 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          | 60,920.00       |             | 123,128.00     |            |
| 投资活动产生的现金流量净额       | 600,488.28      |             | -108,717.65    | 4,500.00   |
| 三、筹资活动产生的现金流量：      |                 |             |                |            |
| 吸收投资收到的现金           |                 |             |                |            |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 |                 |             |                |            |
| 取得借款收到的现金           | 82,600,000.00   |             | 189,000,000.00 |            |
| 发行债券收到的现金           |                 |             |                |            |
| 收到其他与筹资活动有关的现金      |                 |             |                |            |
| 筹资活动现金流入小计          | 82,600,000.00   |             | 189,000,000.00 |            |
| 偿还债务支付的现金           | 185,000,000.00  |             | 100,530,000.00 |            |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金   | 7,017,124.03    |             | 6,603,359.84   |            |
| 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      | 59,733.96       |             | 107,620.00     |            |
| 筹资活动现金流出小计          | 192,076,857.99  |             | 107,240,979.84 |            |
| 筹资活动产生的现金流量净额       | -109,476,857.99 |             | 81,759,020.16  |            |
| 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      | 12,142,229.78   | -118,056.24 | 2,071,258.73   | 51,653.95  |
| 加：期初现金及现金等价物余额      | 31,188,498.56   | 436,721.24  | 15,623,431.93  | 306,171.73 |
| 六、期末现金及现金等价物余额      | 43,330,728.34   | 318,665.00  | 17,694,690.66  | 357,825.68 |

公司法定代表人：余斌

主管会计工作负责人：司小平

会计机构负责人：彭菲

## 现金流量表补充资料

编制单位：绿景地产股份有限公司

2007 年 1-6 月

单位：(人民币)元

| 补充资料项目                      | 本期             |                | 上年同期            |               |
|-----------------------------|----------------|----------------|-----------------|---------------|
|                             | 合并             | 母公司            | 合并              | 母公司           |
| <b>1、将利润调节为经营活动的现金流量：</b>   |                |                |                 |               |
| 归属于母公司所有者的净利润               | 2,768,821.92   | -19,830,162.35 | 3,614,075.03    | -1,897,852.00 |
| 加：少数股东损益                    | 2,801,132.21   |                | 799,133.56      |               |
| 加：计提的资产减值准备                 | 14,170,385.34  | 13,786,554.26  | 1,025,949.95    | 13,592.50     |
| 固定资产折旧                      | 1,146,375.47   | 16,089.71      | 1,298,748.26    | 18,205.14     |
| 无形资产摊销                      |                |                |                 |               |
| 长期待摊费用摊销                    | -200.00        |                | -8,611.46       |               |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益） |                |                | -4,500.00       | -4,500.00     |
| 固定资产报废损失                    | 46,350.00      |                | 26,404.16       |               |
| 公允价值变动损失（减：收益）              | 308,410.10     |                | 6,712.23        |               |
| 财务费用                        | -5,240.84      |                | 578,661.88      | 448,048.80    |
| 投资损失(减:收益)                  | -659,038.28    |                |                 |               |
| 递延所得税资产减少（减：增加）             | -58,071.04     |                |                 |               |
| 递延所得税负债增加（减：减少）             |                |                |                 |               |
| 存货的减少（减：增加）                 | 32,524,269.40  |                | -103,517,385.23 |               |
| 经营性应收项目的减少（减：增加）            | 1,891,694.13   | 2,846,000.00   | -14,078,554.57  | -265,074.48   |
| 经营性应付项目的增加（减：减少）            | 66,083,711.08  | 3,063,462.14   | 30,067,490.25   | 1,734,733.99  |
| 其他                          |                |                | 612,832.16      |               |
| 经营活动产生的现金流量净额               | 121,018,599.49 | -118,056.24    | -79,579,043.78  | 47,153.95     |
| <b>2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：</b>   |                |                |                 |               |
| 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                    |                |                |                 |               |
| <b>3、现金及现金等价物净增加情况：</b>     |                |                |                 |               |
| 现金的期末余额                     | 43,330,728.34  | 318,665.00     | 17,694,690.66   | 357,825.68    |
| 减：现金的期初余额                   | 31,188,498.56  | 436,721.24     | 15,623,431.93   | 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                | 12,142,229.78  | -118,056.24    | 2,071,258.73    | 51,653.95     |

公司法定代表人：余斌

主管会计工作负责人：司小平

会计机构负责人：彭菲

## 合并股东权益变动表

编制单位：绿景地产股份有限公司

2007 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

| 项目                      | 本期金额           |                |       |               |        |                |                |               |
|-------------------------|----------------|----------------|-------|---------------|--------|----------------|----------------|---------------|
|                         | 归属于母公司所有者权益    |                |       |               |        |                |                | 少数股东权益        |
|                         | 实收资本(或股本)      | 资本公积           | 减：库存股 | 盈余公积          | 一般风险准备 | 未分配利润          | 其他             |               |
| 一、上年年末余额                | 155,668,513.00 | 71,275,749.16  |       | 42,205,721.61 |        | -2,472,992.25  | -19,346,905.22 | 23,160,998.31 |
| 加：会计政策变更                |                |                |       |               |        | -50,988,991.99 | 19,346,905.22  | 126,382.04    |
| 前期差错更正                  |                |                |       |               |        |                |                |               |
| 二、本年年初余额                | 155,668,513.00 | 71,275,749.16  |       | 42,205,721.61 |        | -53,461,984.24 | 0.00           | 23,287,380.35 |
| 三、本年增减变动金额              | 29,151,094.00  | -29,151,094.00 |       |               |        | 2,768,821.92   |                | 2,801,132.21  |
| （一）净利润                  |                |                |       |               |        | 2,768,821.92   |                | 2,801,132.21  |
| （二）直接计入所有者权益的利得和损失      |                |                |       |               |        |                |                |               |
| 1．可供出售金融资产公允价值变动净额      |                |                |       |               |        |                |                |               |
| 2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响 |                |                |       |               |        |                |                |               |
| 3．与计入所有者权益项目相关的所得税影响    |                |                |       |               |        |                |                |               |
| 4．其他                    |                |                |       |               |        |                |                |               |
| 上述（一）和（二）小计             |                |                |       |               |        | 2,768,821.92   |                | 2,801,132.21  |
| （三）所有者投入和减少资本           |                |                |       |               |        |                |                |               |
| 1．所有者投入资本               |                |                |       |               |        |                |                |               |
| 2．股份支付计入所有者权益的金额        |                |                |       |               |        |                |                |               |
| 3．其他                    |                |                |       |               |        |                |                |               |
| （四）利润分配                 |                |                |       |               |        |                |                |               |
| 1．提取盈余公积                |                |                |       |               |        |                |                |               |
| 2．提取一般风险准备              |                |                |       |               |        |                |                |               |
| 3．对所有者（或股东）的分配          |                |                |       |               |        |                |                |               |
| 4．其他                    |                |                |       |               |        |                |                |               |
| （五）所有者权益内部结转            | 29,151,094.00  | -29,151,094.00 |       |               |        |                |                |               |
| 1．资本公积转增资本（或股本）         | 29,151,094.00  | -29,151,094.00 |       |               |        |                |                |               |
| 2．盈余公积转增资本（或股本）         |                |                |       |               |        |                |                |               |
| 3．盈余公积弥补亏损              |                |                |       |               |        |                |                |               |
| 4．其他                    |                |                |       |               |        |                |                |               |
| 四、本期期末余额                | 184,819,607.00 | 42,124,655.16  |       | 42,205,721.61 |        | -50,693,162.32 |                | 26,088,512.56 |

公司法定代表人：余斌

主管会计工作负责人：司小平

会计机构负责人：彭菲

## 合并股东权益变动表（续）

编制单位：绿景地产股份有限公司

2007 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

| 项目                      | 上年金额           |               |       |               |        |                |                |                |
|-------------------------|----------------|---------------|-------|---------------|--------|----------------|----------------|----------------|
|                         | 归属于母公司所有者权益    |               |       |               |        |                |                | 少数股东权益         |
|                         | 实收资本(或股本)      | 资本公积          | 减：库存股 | 盈余公积          | 一般风险准备 | 未分配利润          | 其他-未确认投资损失     |                |
| 一、上年年末余额                | 155,668,513.00 | 71,024,564.50 |       | 40,331,444.76 |        | 14,832,842.77  | -16,687,864.88 | 21,125,027.92  |
| 加：会计政策变更                |                |               |       |               |        |                |                |                |
| 前期差错更正                  |                |               |       |               |        | -18,599,352.45 |                | -18,599,352.45 |
| 二、本年年初余额                | 155,668,513.00 | 71,024,564.50 |       | 40,331,444.76 |        | -3,766,509.68  | -16,687,864.88 | 21,125,027.92  |
| 三、本年增减变动金额              |                | 251,184.66    |       | 1,874,276.85  |        | 1,293,517.43   | -2,659,040.34  | 2,035,970.39   |
| （一）净利润                  |                |               |       |               |        | 1,293,517.43   | -2,659,040.34  | 2,035,970.39   |
| （二）直接计入所有者权益的利得和损失      |                | 251,184.66    |       |               |        |                |                |                |
| 1．可供出售金融资产公允价值变动净额      |                |               |       |               |        |                |                |                |
| 2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响 |                |               |       |               |        |                |                |                |
| 3．与计入所有者权益项目相关的所得税影响    |                |               |       |               |        |                |                |                |
| 4．其他                    |                | 251,184.66    |       |               |        |                |                |                |
| 上述（一）和（二）小计             |                | 251,184.66    |       |               |        | 1,293,517.43   | -2,659,040.34  | 2,035,970.39   |
| （三）所有者投入和减少资本           |                |               |       |               |        |                |                |                |
| 1．所有者投入资本               |                |               |       |               |        |                |                |                |
| 2．股份支付计入所有者权益的金额        |                |               |       |               |        |                |                |                |
| 3．其他                    |                |               |       |               |        |                |                |                |
| （四）利润分配                 |                |               |       | 1,874,276.85  |        |                |                |                |
| 1．提取盈余公积                |                |               |       | 1,874,276.85  |        |                |                |                |
| 2．提取一般风险准备              |                |               |       |               |        |                |                |                |
| 3．对所有者的分配               |                |               |       |               |        |                |                |                |
| 4．其他                    |                |               |       |               |        |                |                |                |
| （五）所有者权益内部结转            |                |               |       |               |        |                |                |                |
| 1．资本公积转增资本（或股本）         |                |               |       |               |        |                |                |                |
| 2．盈余公积转增资本（或股本）         |                |               |       |               |        |                |                |                |
| 3．盈余公积弥补亏损              |                |               |       |               |        |                |                |                |
| 4．其他                    |                |               |       |               |        |                |                |                |
| 四、本期期末余额                | 155,668,513.00 | 71,275,749.16 |       | 42,205,721.61 |        | -2,472,992.25  | -19,346,905.22 | 23,160,998.31  |

公司法定代表人：余斌

主管会计工作负责人：司小平

会计机构负责人：彭菲

## 母公司股东权益变动表

编制单位：绿景地产股份有限公司

2007 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

| 项 目                     | 本期金额           |                |       |               |        |                |    |                |
|-------------------------|----------------|----------------|-------|---------------|--------|----------------|----|----------------|
|                         | 归属于母公司所有者权益    |                |       |               |        |                |    | 少数<br>股东<br>权益 |
|                         | 实收资本(或股本)      | 资本公积           | 减：库存股 | 盈余公积          | 一般风险准备 | 未分配利润          | 其他 |                |
| 一、上年年末余额                | 155,668,513.00 | 71,275,749.16  |       | 16,831,450.13 |        | 13,821,725.39  |    | 257,597,437.68 |
| 加：会计政策变更                |                |                |       |               |        | -28,972,070.65 |    |                |
| 前期差错更正                  |                |                |       |               |        |                |    |                |
| 二、本年初余额                 | 155,668,513.00 | 71,275,749.16  |       | 16,831,450.13 |        | -15,150,345.26 |    | 228,625,367.03 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）   |                |                |       |               |        |                |    |                |
| （一）净利润                  |                |                |       |               |        | -19,830,162.35 |    | -19,830,162.35 |
| （二）直接计入所有者权益的利得和损失      |                |                |       |               |        |                |    |                |
| 1.可供出售金融资产公允价值变动净额      |                |                |       |               |        |                |    |                |
| 2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响 |                |                |       |               |        |                |    |                |
| 3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响    |                |                |       |               |        |                |    |                |
| 4.其他                    |                |                |       |               |        |                |    |                |
| 上述（一）和（二）小计             |                |                |       |               |        | -19,830,162.35 |    | -19,830,162.35 |
| （三）所有者投入和减少资本           |                |                |       |               |        |                |    |                |
| 1.所有者投入资本               |                |                |       |               |        |                |    |                |
| 2.股份支付计入所有者权益的金额        |                |                |       |               |        |                |    |                |
| 3.其他                    |                |                |       |               |        |                |    |                |
| （四）利润分配                 |                |                |       |               |        |                |    |                |
| 1.提取盈余公积                |                |                |       |               |        |                |    |                |
| 2.提取一般风险准备              |                |                |       |               |        |                |    |                |
| 3.对所有者（或股东）的分配          |                |                |       |               |        |                |    |                |
| 4.其他                    |                |                |       |               |        |                |    |                |
| （五）所有者权益内部结转            |                |                |       |               |        |                |    |                |
| 1.资本公积转增资本（或股本）         | 29,151,094.00  | -29,151,094.00 |       |               |        |                |    | 0.00           |
| 2.盈余公积转增资本（或股本）         |                |                |       |               |        |                |    |                |
| 3.盈余公积弥补亏损              |                |                |       |               |        |                |    |                |
| 4.其他                    |                |                |       |               |        |                |    |                |
| 四、本期末余额                 | 184,819,607.00 | 42,124,655.16  |       | 16,831,450.13 |        | -34,980,507.61 |    | 208,795,204.68 |

## 母公司股东权益变动表（续）

编制单位：绿景地产股份有限公司

2007 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

| 项目                          | 上年金额            |               |               |               |            |                |                | 少数股<br>东权益 | 所有者权益合<br>计    |
|-----------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|------------|----------------|----------------|------------|----------------|
|                             | 归属于母公司所有者权益     |               |               |               |            |                |                |            |                |
|                             | 实收资本( 或股<br>本 ) | 资本公积          | 减：<br>库存<br>股 | 盈余公积          | 一般风<br>险准备 | 未分配利润          | 其他-未确<br>认投资损失 |            |                |
| 一、上年年末余额                    | 155,668,513.00  | 71,024,564.50 |               | 16,790,209.42 |            | 32,049,911.46  |                |            | 275,533,198.38 |
| 加：会计政策变更                    |                 |               |               |               |            |                |                |            |                |
| 前期差错更正                      |                 |               |               |               |            | -18,599,352.45 |                |            | -18,599,352.45 |
| 二、本年年初余额                    | 155,668,513.00  | 71,024,564.50 |               | 16,790,209.42 |            | 13,450,559.01  |                |            | 256,933,845.93 |
| 三、本年增减变动金额( 减少以“-”号填列 )     |                 |               |               |               |            |                |                |            |                |
| （一）净利润                      |                 |               |               |               |            | 371,166.38     |                |            | 371,166.38     |
| （二）直接计入所有者权益的利得和损<br>失      |                 |               |               |               |            |                |                |            |                |
| 1.可供出售金融资产公允价值变动净<br>额      |                 |               |               |               |            |                |                |            |                |
| 2.权益法下被投资单位其他所有者权<br>益变动的影响 |                 |               |               |               |            |                |                |            |                |
| 3.与计入所有者权益项目相关的所得<br>税影响    |                 |               |               |               |            |                |                |            |                |
| 4.其他                        |                 | 251,184.66    |               |               |            |                |                |            | 251,184.66     |
| 上述（一）和（二）小计                 |                 |               |               |               |            |                |                |            |                |
| （三）所有者投入和减少资本               |                 |               |               |               |            |                |                |            |                |
| 1.所有者投入资本                   |                 |               |               |               |            |                |                |            |                |
| 2.股份支付计入所有者权益的金额            |                 |               |               |               |            |                |                |            |                |
| 3.其他                        |                 |               |               |               |            |                |                |            |                |
| （四）利润分配                     |                 |               |               |               |            |                |                |            |                |
| 1.提取盈余公积                    |                 |               |               | 41,240.71     |            |                |                |            | 41,240.71      |
| 2.提取一般风险准备                  |                 |               |               |               |            |                |                |            |                |
| 3.对所有者（或股东）的分配              |                 |               |               |               |            |                |                |            |                |
| 4.其他                        |                 |               |               |               |            |                |                |            |                |
| （五）所有者权益内部结转                |                 |               |               |               |            |                |                |            |                |
| 1.资本公积转增资本（或股本）             |                 |               |               |               |            |                |                |            |                |
| 2.盈余公积转增资本（或股本）             |                 |               |               |               |            |                |                |            |                |
| 3.盈余公积弥补亏损                  |                 |               |               |               |            |                |                |            |                |
| 4.其他                        |                 |               |               |               |            |                |                |            |                |
| 四、本期期末余额                    | 155,668,513.00  | 71,275,749.16 |               | 16,831,450.13 |            | 13,821,725.39  |                |            | 257,597,437.68 |

公司法定代表人：余斌

主管会计工作负责人：司小平

会计机构负责人：彭菲

## 净利润差异调节表

编制单位：绿景地产股份有限公司

2006 年 1-6 月

单位：（人民币）元

| 项 目                                | 金 额           |
|------------------------------------|---------------|
| 2006.1.1—6.30 净利润（原会计准则）           | 1,385,609.64  |
| 加：追溯调整项目影响合计数                      | 2,228,915.11  |
| 其中：营业成本                            |               |
| 销售费用                               |               |
| 管理费用                               | -85,891.34    |
| 公允价值变动收益                           | 6,712.23      |
| 投资收益                               | 3,947,042.12  |
| 所得税                                | -2,215.04     |
| 其他                                 | -1,636,732.86 |
| 减：追溯调整项目影响少数股东损益                   | 449.72        |
| 2006.1.1—6.30 归属于母公司所有者的净利润（新会计准则） | 3,614,075.03  |
| 假定全面执行新会计准则的备考信息                   |               |
| 一、加：其他项目影响合计数                      |               |
| 其中：开发费用                            |               |
| 债务重组损益                             |               |
| 非货币性资产交换损益                         |               |
| 投资收益                               |               |
| 所得税                                |               |
| 其他                                 |               |
| 二、加：追溯调整项目影响少数股东损益                 | 449.72        |
| 三、加：原中期财务报表列示的少数股东损益               | 798,683.84    |
| 2006.1.1—6.30 模拟净利润                | 4,413,208.59  |

公司法定代表人：余斌

主管会计工作负责人：司小平

会计机构负责人：彭菲

## 利润表调整项目

编制单位：绿景地产股份有限公司

2006 年 1-6 月

单位：（人民币）元

| 项 目           | 调整前           | 调整后           |
|---------------|---------------|---------------|
| 营业成本          | 6,391,641.86  | 6,391,641.86  |
| 销售费用          | 5,841,028.79  | 5,841,028.79  |
| 管理费用          | 10,508,501.19 | 10,422,609.85 |
| 资产减值损失        |               | 85,891.34     |
| 公允价值变动收益      |               | 6,712.23      |
| 投资收益          | -3,930,419.44 | 16,622.68     |
| 未确认投资损失       | 1,722,624.20  | 0.00          |
| 所得税           | 3,932,180.80  | 3,934,395.84  |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 1,385,609.64  | 3,614,075.03  |

公司法定代表人：余斌

主管会计工作负责人：司小平

会计机构负责人：彭菲

**（二）会计报表附注**

## 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。绿景地产股份有限公司 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。截止 2007 年 6 月 30 日，本公司股本总额为 184,819,607.00 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：会计报表的编制基础

本公司编制的会计报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的新《企业会计准则》和中国证券监督管理委员会 2007 年 2 月 15 日发布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》等的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

#### 附注 3：遵循企业会计准则的声明

本公司编制的会计报表符合企业会计准则的要求，真实、准确、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等信息。

#### 附注 4：公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

##### 4.1 会计制度

本公司执行《企业会计准则》及其补充规定。

##### 4.2 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。

##### 4.3 记账本位币

以人民币为记账本位币。

##### 4.4 记账基础和计价原则

以权责发生制为进行会计确认、计量和报告的基础。对会计要素的计量原则上采用历史成本，在符合《企业会计准则》规定的前提下，对所确认的会计要素金额能保证取得并能更可靠计量的，则适当选择重置成本、可变现净值、现值或公允价值。

##### 4.5 外币业务核算方法

本公司发生的外币交易，在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额入账。在资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，属于与购建固定资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，按照借款费用资本化的原则进行处理；其他汇兑损益均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

#### 4.6 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。

#### 4.7 坏账及坏账准备的核算方法

##### 4.7.1 坏账损失确认标准：

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；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。经董事会批准后确认为坏账。

4.7.2 坏账准备采用备抵法核算。对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，若有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

资产负债表日将单项金额非重大的应收款项余额按风险信用特征划分组合，根据该组合的比率计提坏账准备，具体如下：

| 账 龄     | 计提比例 |
|---------|------|
| 1 年以内   | 6%   |
| 1 至 2 年 | 7%   |
| 2 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。

#### 4.8 存货核算方法

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

4.8.2 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。

4.8.3 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。

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

4.8.5 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，待保证期过后再支付。

4.8.6 存货盘存采用永续盘存法，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；低值易耗品在领用时一次摊销。

4.8.7 资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低法计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益，提取金额按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。若以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

#### 4.9 投资性房地产核算方法

4.9.1 本公司将已出租的土地使用权、长期持有并准备增值后转让的土地使用权以及拥有并已出租的建筑物等作为投资性房地产核算。

4.9.2 取得投资性房地产时，按照实际成本进行初始计量。外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产以达到预定可使用状态前所发生的必要支出作为初始成本计量。

4.9.3 投资性房地产以公允价值模式计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。

4.9.4 在资产负债表日，以各投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

4.9.5 在出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损时，以处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### 4.10 金融资产和金融负债

##### 4.10.1 交易性金融资产或金融负债

为在近期内出售而持有的金融资产或近期内回购而承担的金融负债确认为交易性金融资产或金融负债，采用公允价值计量，公允价值的变动计入当期损益。期末余额反映持有的交易性

金融资产或金融负债的公允价值。公允价值的确定方法如下：存在活跃市场的金融资产或金融负债，按活跃市场的报价确定交易性金融资产或金融负债的公允价值；没有活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。

#### 4.10.2 持有至到期投资

将到期日固定、回收金额固定或可确定，且有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产确认为持有至到期投资，持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本计量。若因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，则将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

#### 4.10.3 应收款项

销售商品或提供劳务形成的应收款项等债权，按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置应收款项时，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。

#### 4.10.4 可供出售金融资产

将没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、持有至到期投资的其他资产，作为可供出售金融资产核算，可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，其公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

#### 4.10.5 金融资产或金融负债公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的金融资产或金融负债，按活跃市场的报价确定金融资产或金融负债的公允价值；

(2) 没有活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。

#### 4.10.6 主要金融资产减值测试方法和减值准备计提方法

本公司于资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值逐项进行检查，若有客观证据表明该金融资产发生减值的，则计提减值准备。

#### 4.11 长期股权投资的核算方法

4.11.1 非同一控制下，本公司对外长期股权投资按实际支付的价款或确定的价值入账；在同一控制下，本公司按合并日被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投

资成本，初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，应当调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。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，作为应收项目处理，不构成长期股权投资的成本。

4.11.2 本公司对能够实施控制和不具有共同控制或重大影响且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。对能够实施控制的子公司，采用成本法核算，但在编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

4.11.3 采用成本法核算的长期股权投资，在被投资单位宣告发放现金股利或利润时，确认为当期投资收益。但限于投资后产生的累计净利润的分配额，超额部分作为初始投资成本的收回。采用权益法核算的长期股权投资，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。

4.11.4 处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时应当将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

#### 4.12 固定资产的标准、计价和折旧方法

4.12.1 固定资产的标准为：使用寿命超过一个会计年度的房屋、建筑物、机器、运输工具以及其它与生产经营有关的设备、器具、工具等，不属于生产经营主要设备的物品，若单位价值在 2000 元以上且使用寿命超过二个会计年度的有形资产，也列为固定资产。

4.12.2 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。固定资产折旧采用平均年限法分类计提，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。

#### 4.12.3 固定资产后续支出

与固定资产有关的后续支出,如果使可能流入的经济利益超过了原先的估计,如延长了固定资产的使用寿命,或者使产品质量实质性提高,或者使产品成本实质性降低,则计入固定资产账面价值,其增加后的金额不超过该固定资产的可收回金额。除此以外的后续支出,确认为当期费用。

#### 4.13 在建工程核算方法

4.13.1 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。

2.13.2 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。

#### 4.14 借款费用核算方法

4.14.1 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。

4.14.2 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。

4.14.3 在资本化期间,每一会计期间的利息资本化金额的处理原则:

4.14.3.1 为构建固定资产或者生产开发产品而借入专门借款的,以该借款当期实际发生的利息费用,减去将尚未动用的借款资金存入银行的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后金额确定;

4.14.3.2 为构建固定资产或者生产开发产品而占用了一般借款的,本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款利息中应予资本化的金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

#### 4.15 无形资产的计价、摊销的确认方法

无形资产按实际取得成本入账。其中土地使用权按预计使用年限平均摊销,其他无形资产

按法定有效年限和合同规定受益年限中较短者平均摊销。

#### 4.16 主要类别资产减值准备确定方法

##### 4.16.1 长期股权投资减值准备

资产负债表日,对长期股权投资逐项检查,如该投资预计未来现金流量的现值低于其账面价值,则以两者的差额,按单个长期投资项目计提长期股权投资减值准备,计入当期损益。

##### 4.16.2 固定资产减值准备

资产负债表日,本公司对固定资产逐项进行检查,一般以单项资产为基础估计其可收回金额,难以估计的,按照资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。固定资产的可收回金额,分别以资产(或资产组)的公允价值减去处臵费用后的净额与资产(或资产组)预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

如果存在下列表明固定资产发生了减值迹象、导致可收回金额低于账面价值,则按固定资产可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备计入当期损益,经确认的资产减值损失在以后会计期间不转回。

(1) 市价当期大幅下跌、其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌;

(2) 本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生不利于本公司的重大变化;

(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高,从而影响本公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率,导致资产可收回金额大幅度降低;

(4) 有证据表明固定资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏、已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处臵;

(5) 其他表明固定资产可能已经发生减值的迹象。

##### 4.16.3 在建工程减值准备

本公司资产负债表日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在性能上、技术上已经落后,并且给本公司带来的经济利益已经低或将低于预期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。

##### 4.16.4 无形资产减值准备

本公司资产负债表日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,使其为本公司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。

#### 4.17 资产组的认定方法

产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组产生的现金流入的最小资产组合，认定为资产组。

#### 4.18 长期待摊费用及其摊销方法

已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用列为长期待摊费用，包括经营租赁方式租入固定资产改良支出等。长期待摊费用在受益期限内平均摊销。

#### 4.19 收入确认原则

4.19.1 开发产品销售收入：销售合同已经签订，合同约定的开发产品移交条件已经达到，本公司已将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对开发产品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入和销售成本能够可靠地计量时，确认为营业收入的实现。

4.19.2 出租开发产品收入：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。

4.19.3 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。

4.19.4 商品销售收入：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。

4.19.5 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，在劳务收入和成本能够可靠估计，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。

4.19.6 让渡资产使用权收入：利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

#### 4.20 预计负债的确认原则

4.20.1 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，该义务的履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。

## 4.20.2 预计负债的最佳估计数的确定方法

如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，或有事项涉及单个项目时最佳估计数按最可能发生金额确定，或有事项涉及多个项目时最佳估计数按各种可能发生额及发生概率计算确定。确认负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## 4.21 企业所得税的会计处理方法与递延所得税资产或负债确认依据

4.21.1 本公司企业所得税会计处理方法采用资产负债表债务法。

4.21.2 资产负债表日，以资产的账面价值大于其计税基础或负债的账面价值小于其计税基础的应纳税暂时性差异和适用税率确认递延所得税负债；以资产的账面价值小于其计税基础或负债的账面价值大于其计税基础的可抵扣暂时性差异和适用税率确认递延所得税资产。

4.21.3 确认递延所得税资产以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，包括未来期间正常生产经营活动实现的应纳税所得额以及在可抵扣暂时性差异转回期间因应纳税暂时性差异的转回而增加的应纳税所得额。

## 4.22 合并财务报表的编制方法

合并财务报表范围包括母公司、母公司直接或间接持股 50%以上和虽不足 50%但有证据表明具有实际控制权的子公司。在对被投资单位持股量减少或其他原因不再具有实际控制权时，不再纳入合并范围。合并财务报表以母公司及纳入合并范围的子公司的财务报表和其它相关资料为依据，按照财政部颁布的《企业会计准则 - 合并财务报表》以及有关补充规定编制而成。合并时，本公司内部的投资、往来、购销业务及其它重大交易等按有关规定相互抵销。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 5：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。

3、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》。

附注 6：控股子公司及合营企业

| 企业名称                 | 注册资本          | 母公司投资额        | 持股比例 |     | 主营业务         | 是否合并 |
|----------------------|---------------|---------------|------|-----|--------------|------|
|                      |               |               | 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<br>公司 | 80,000,000.00 | 72,000,000.00 | 90%  |     | 房 地 产 开<br>发 | 是    |
| 广州市恒远物业管理有限公司        | 600,000.00    | 180,000.00    | 30%  | 70% | 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<br>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 7：合并会计报表主要项目注释

本附注除特别注明之外，“期初”系指 2007 年 1 月 1 日，“期末”系指 2007 年 6 月 30 日，“本期”系指 2007 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，“上期”系指 2006 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，货币单位为人民币元。

7.1 货币资金

| 项 目      | 期 末 数 |    |               | 期 初 数 |    |               |
|----------|-------|----|---------------|-------|----|---------------|
|          | 原币    | 汇率 | 人民币           | 原币    | 汇率 | 人民币           |
| 现 金      |       |    | 390,543.33    |       |    | 302,158.07    |
| 银行存款-人民币 |       |    | 42,940,185.01 |       |    | 30,886,340.49 |
| 银行存款-美元  |       |    |               |       |    |               |
| 合 计      |       |    | 43,330,728.34 |       |    | 31,188,498.56 |

注：期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。

### 7.2 交易性金融资产

| 类 别     | 期 末 数      |           | 期 初 数      |            |
|---------|------------|-----------|------------|------------|
|         | 成本         | 公允价值变动    | 成本         | 公允价值变动     |
| 股票投资    |            |           |            |            |
| 债券投资    |            |           |            |            |
| 其他投资    | 500,000.00 | 67,813.50 | 500,000.00 | 376,223.60 |
| 其中：基金投资 | 500,000.00 | 67,813.50 | 500,000.00 | 376,223.60 |
| 合 计     | 500,000.00 | 67,813.60 | 500,000.00 | 376,223.60 |

### 7.3 应收账款

#### (1) 账龄分析及百分比

| 账 龄   | 期 末 数         |              |                     |            | 期 初 数         |              |                     |              |
|-------|---------------|--------------|---------------------|------------|---------------|--------------|---------------------|--------------|
|       | 金 额           | 占应收账款总额比例(%) | 坏账准备<br>计提比例<br>(%) | 坏账准备       | 金 额           | 占应收账款总额比例(%) | 坏账准备<br>计提比例<br>(%) | 坏账准备         |
| 1 年以内 | 12,185,412.49 | 99.95        | 6                   | 731,124.75 | 20,636,581.31 | 94.14        | 6                   | 1,216,766.87 |
| 1—2 年 |               |              | 7                   |            | 120,000.00    | 0.55         | 7                   | 8,400.00     |
| 2—3 年 |               |              | 8                   |            | 1,159,025.00  | 5.29         | 8                   | 92,722.00    |
| 3 年以上 | 5,930.00      | 0.02         | 10                  | 593.00     | 5,930.00      | 0.02         | 10                  | 593.00       |
| 合 计   | 12,191,342.49 | 100.00       |                     | 731,717.75 | 21,921,536.31 | 100.00       |                     | 1,318,481.87 |

(2) 期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) 期末数较年初数下降 44.38%，系采取有力措施清收在途销售款项所致。

### 7.4 其他应收款

#### (1) 账龄分析及百分比

| 账 龄   | 期 末 数         |               |                     |              | 期 初 数        |               |                     |            |
|-------|---------------|---------------|---------------------|--------------|--------------|---------------|---------------------|------------|
|       | 金 额           | 占其他应收款总额比例(%) | 坏账准备<br>计提比例<br>(%) | 坏账准备         | 金 额          | 占其他应收款总额比例(%) | 坏账准备<br>计提比例<br>(%) | 坏账准备       |
| 1 年以内 | 12,532,977.07 | 19.46         | 6                   | 3,308,040.05 | 2,428,529.92 | 3.84          | 6                   | 122,028.05 |

绿景地产股份有限公司

2007 年半年度报告

|       |               |        |        |               |               |        |        |               |
|-------|---------------|--------|--------|---------------|---------------|--------|--------|---------------|
| 1—2 年 | 3,905,648.07  | 6.07   | 7      | 3,784,637.07  | 917,639.07    | 1.45   | 7      | 64,234.73     |
| 2—3 年 | 4,706,495.99  | 7.31   | 8      | 3,589,644.44  | 6,739,896.00  | 10.65  | 8      | 499,909.73    |
| 3 年以上 | 43,248,887.72 | 67.16  | 10-100 | 41,802,380.48 | 53,169,925.49 | 84.06  | 10-100 | 49,723,418.25 |
| 合 计   | 64,394,008.85 | 100.00 |        | 52,484,702.04 | 63,255,990.48 | 100.00 |        | 50,409,590.76 |

(2)期末帐龄 3 年以上的其他应收款中有 32,145,453.88 元,因无法与债务人联系或债务人无偿还能力,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 36,463,339.71 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<br>(%) | 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   | 转借款 |
| 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 |
| 股款         | 1,839,000.00  | 3.02            | 1-3 年以内 |     |
| 万宁县财政局     | 1,426,000.00  | 2.33            | 3 年以上   | 土地款 |
| 合 计        | 56,352,419.62 | 92.43           |         |     |

(4)期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。

#### 7.5 预付账款

(1)账龄分析及百分比

| 账 龄   | 期 末 数         |        | 期 初 数         |        |
|-------|---------------|--------|---------------|--------|
|       | 金 额           | 比例(%)  | 金 额           | 比例(%)  |
| 1 年以内 | 18,817,677.42 | 73.15  | 9,125,867.64  | 59.41  |
| 1—2 年 | 6,806,197.43  | 26.46  | 6,134,348.56  | 39.94  |
| 2—3 年 | 99,456.65     | 0.39   | 99,456.65     | 0.65   |
| 3 年以上 |               |        |               |        |
| 合 计   | 25,723,331.50 | 100.00 | 15,359,672.85 | 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)年末数较年初数增加 67.47%, 主要系预付工程款增加所致。

## 7.6 存货及存货跌价准备

## (1) 存货分类

| 类 别  | 期 末 数          |      | 期 初 数          |      |
|------|----------------|------|----------------|------|
|      | 金 额            | 跌价准备 | 金 额            | 跌价准备 |
| 开发成本 | 342,174,923.29 |      | 283,129,244.77 |      |
| 原材料  | 327,426.63     |      | 64,115.42      |      |
| 开发产品 | 10,003,738.70  |      | 101,414,044.28 |      |
| 物料用品 |                |      | 422,953.55     |      |
| 合 计  | 352,506,088.62 |      | 385,030,358.02 |      |

## (2) 开发成本

| 类 别             | 开工时间    | 竣工时间    | 预计总投资<br>(万元) | 期 末 数          |      | 期 初 数           |      |
|-----------------|---------|---------|---------------|----------------|------|-----------------|------|
|                 |         |         |               | 金 额            | 跌价准备 | 金 额             | 跌价准备 |
| 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       |         |         |               | 15,919,525.94  |      | 10,628,970.06   |      |
| 金碧山庄大小拇指别墅      | 2004.4  | 待定      |               | 2,172,590.29   |      | 2,172,590.29    |      |
| 金碧山庄小学          | 2004.2  | 2005.6  |               | 5,383,828.67   |      | 5,381,938.67    |      |
| 金碧山庄 C01 大别墅    | 待定      | 待定      |               | 1,641,871.16   |      | 1,641,871.16.00 |      |
| 金碧山庄 A02/A03 别墅 | 2005.4  | 2006.8  | 1,200         | 7,662,700.14   |      | 7,644,486.14    |      |
| 金碧山庄 F 区洋房      | 2005.7  | 2007.7  | 9,979         | 79,698,252.07  |      | 65,209,280.45   |      |
| 金碧山庄 E 区别墅      | 2005.10 | 2007.9  | 8,500         | 20,516,011.52  |      | 20,516,011.52   |      |
| 金碧山庄 E 区洋房      | 2005.10 | 2007.7  | 7200          | 67,647,984.96  |      | 54,626,040.47   |      |
| E 区二期洋房         | 2007.4  | 2008.12 | 14,000        | 1,532,492.24   |      |                 |      |
| E 区二期别墅         | 2007.3  | 2008.12 | 5,000         | 7,879,969.72   |      |                 |      |
| 绿景东山华庭          | 2005.3  | 2008.5  | 15,000        | 125,871,098.31 |      | 109,059,457.74  |      |
| 合 计             |         |         |               | 342,174,923.29 |      | 283,129,244.77  |      |

## (3) 开发产品

| 类 别         | 开工时间     | 竣工时间    | 期 末 数        |      | 期 初 数        |      |
|-------------|----------|---------|--------------|------|--------------|------|
|             |          |         | 金 额          | 跌价准备 | 金 额          | 跌价准备 |
| 金碧御水山庄首一期别墅 | 2001年12月 | 2002年9月 | 4,499,671.28 |      | 4,499,671.28 |      |

绿景地产股份有限公司

2007 年半年度报告

|             |          |            |               |   |                |   |
|-------------|----------|------------|---------------|---|----------------|---|
| 金碧御水山庄首三期洋房 | 2003年4月  | 2004年3月    |               |   | 72,022.00      |   |
| 金碧御水山庄H区别墅  | 2003年4月  | 2004年5月    | 1,138,881.45  |   | 4,414,329.4    |   |
| 金碧御水山庄G区别墅  | 2003年8月  | 2004年9月    |               |   | 4,414,329.4    |   |
| 金碧御水山庄G区洋房  | 2004年8月  | 2005 年 8 月 | 3,150,574.91  |   | 46,024,947.45  |   |
| 金碧御水山庄F区别墅  | 2005年10月 | 2006 年 7 月 | 1,146,256.06  |   | 46,334,719.15  |   |
| 其他房产        |          |            | 68,355.00     |   | 68,355.00      |   |
| 合 计         |          |            | 10,003,738.70 | - | 101,414,044.28 | - |

7.7 持有至到期投资

| 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<br>转销 | 期末<br>本息合计    | 减值准备          |
|------------------|---------------|-------|-------------|------|---------------|----------|---------------|---------------|
| 成都熊猫万国商城<br>有限公司 | 64,525,489.58 | 5.58% | 2004.6.30   |      | 8,125,658.23  |          | 72,651,147.81 | 8,125,658.23  |
| 成都熊猫万国商城<br>有限公司 | 15,776,731.76 | 5.58% | 项目完成半<br>年后 |      | 2,337,090.03  |          | 18,113,821.79 | 2,337,090.03  |
| 成都熊猫万国商城<br>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 | 10,462,748.26 |

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 13.1。

7.8 长期股权投资

| 项 目        | 期 末 数        |              |      | 期 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         |
| 长期股权<br>投资 | 1,377,806.00 | 1,377,806.00 | 0.00 | 1,377,806.00 |      | 1,377,806.00 |
| 合 计        | 1,377,806.00 | 1,377,806.00 | 0.00 | 1,377,806.00 |      | 1,377,806.00 |

7.8.1 长期股权投资

| 被投资公司名称         | 投资期限   | 投资金额         | 占被投资<br>单位注册<br>资本比例 | 减 值 准 备      |      |            |
|-----------------|--------|--------------|----------------------|--------------|------|------------|
|                 |        |              |                      | 期末数          | 本期增减 | 计提原因       |
| 中国海南改革发展研究<br>院 | 1994 年 | 1,530,093.27 | 3%                   | 1,530,093.27 |      | 无法主张<br>权益 |

绿景地产股份有限公司

2007 年半年度报告

|              |        |              |       |              |              |                     |
|--------------|--------|--------------|-------|--------------|--------------|---------------------|
| 山大生命科学风险创业基金 | 2000 年 | 1,000,000.00 |       | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 | 经营处于<br>停顿状态        |
| 海南机场股份有限公司   |        | 377,806.00   | 0.26% | 377,806.00   | 377,806.00   | 被投资单<br>位财务状<br>况恶化 |
| 合 计          |        | 2,907,899.27 |       | 2,907,899.27 | 1,377,806.00 |                     |

7.9 固定资产及累计折旧

(1) 固定资产原值

| 类 别     | 期 初 数         | 本期增加      | 本期减少       | 期 末 数         |
|---------|---------------|-----------|------------|---------------|
| 房屋建筑物   | 28,666,646.71 |           |            | 28,666,646.71 |
| 运输设备    | 13,161,349.00 |           | 36,000.00  | 13,125,349.00 |
| 机器设备    | 773,933.52    | 13,800.00 | 11,270.00  | 776,463.52    |
| 电子设备    | 782,461.00    | 1,200.00  | 11,796.00  | 771,865.00    |
| 办公及其他设备 | 1,633,932.33  | 47,120.00 | 43,350.00  | 1,637,702.33  |
| 合 计     | 45,018,322.56 | 62,120.00 | 102,416.00 | 44,978,026.56 |

(2) 累计折旧

| 类 别        | 期 初 数         | 本期增加         | 本期减少      | 期 末 数         |
|------------|---------------|--------------|-----------|---------------|
| 房屋建筑物      | 1,934,520.33  | 328,245.44   |           | 2,262,765.77  |
| 运输设备       | 4,568,490.84  | 749,893.81   | 14,175.00 | 5,304,209.65  |
| 机器设备       | 257,921.03    | 48,430.80    | 4,635.81  | 301,716.02    |
| 电子设备       | 529,228.02    | 66,157.32    | 4,363.92  | 591,021.42    |
| 办公及其他设备    | 978,370.97    | 134,398.89   | 28,946.27 | 1,083,823.59  |
| 合 计        | 8,268,531.19  | 1,327,126.26 | 52,121.00 | 9,543,536.45  |
| (3) 固定资产净值 | 36,749,791.37 |              |           | 35,434,490.11 |

7.10 递延所得税资产

| 类别         | 期末数           | 期初数           |
|------------|---------------|---------------|
| 坏帐准备       | 16,986,823.08 | 16,986,823.08 |
| 金融资产公允价值变动 |               |               |
| 以后年度可抵扣亏损  | 1,454,810.26  | 1,454,810.26  |
| 预提土地增值税    | 1,152,239.29  | 1,152,239.29  |

|    |               |               |
|----|---------------|---------------|
| 合计 | 19,593,872.63 | 19,593,872.63 |
|----|---------------|---------------|

## 7.11 应付账款

| 项 目 | 期 末 数         | 期 初 数         |
|-----|---------------|---------------|
| 金 额 | 27,588,763.34 | 44,720,018.11 |

(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 2,008,969.45 元，系尚未结算所欠的工程款。

(3) 年末较期初减少了 38%，系所支付的工程款增加所致。

## 7.12 预收账款

## (1) 账龄分析及百分比

| 账 龄   | 期末数            |        | 期初数           |        |
|-------|----------------|--------|---------------|--------|
|       | 金 额            | 比例 (%) | 金 额           | 比例 (%) |
| 1 年以内 | 117,180,185.05 | 100    | 29,367,256.03 | 100    |

(2) 期末预收账款中无欠付持有本公司 5% 以上股份的股东单位款项。

(3) 期末预收账款同比上升 299.02% 的原因系本期加大销售力度，销售回款增加所致。

## 7.13 应付职工薪酬

| 项目       | 期末数          | 期初数          |
|----------|--------------|--------------|
| 应付福利费    | 5,987,073.35 | 6,241,878.89 |
| 应付职工教育经费 | 654,020.77   |              |
| 合计       | 6,641,094.12 | 6,241,878.89 |

## 7.14 应交税费

| 税种    | 期末数           | 期初数           |
|-------|---------------|---------------|
| 企业所得税 | 19,105,037.16 | 24,340,093.29 |
| 营业税   | -2,429,171.73 | 1,728,969.58  |
| 城建税   | -170,042.05   | 121,027.85    |
| 个人所得税 | 62,456.52     | 77,529.36     |
| 土地增值税 | 1,295,528.00  | 1,224,204.70  |
| 教育费附加 | -32,126.27    | 263,111.75    |
| 合计    | 17,831,681.63 | 27,754,936.53 |

## 7.15 其他应付款

| 项 目 | 期 末 数 | 期 初 数 |
|-----|-------|-------|
|-----|-------|-------|

|     |               |               |
|-----|---------------|---------------|
| 金 额 | 30,826,657.81 | 28,521,448.97 |
|-----|---------------|---------------|

(1)年末账龄在 3 年以上的其他应付款为 7,132,771.60 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。

#### 7.16 一年内到期的非流动负债

| 贷款单位      | 金 额          | 借款起止期                | 年利率 (%) | 借款条件 |
|-----------|--------------|----------------------|---------|------|
| 工行广州市芳村支行 | 4,000,000.00 | 2007.2.13—2007.10.15 | 6.615   | 抵押   |
| 合 计       | 4,000,000.00 |                      |         |      |

#### 7.17 长期借款

| 项 目  | 期末数            | 期初数            | 备注 |
|------|----------------|----------------|----|
| 抵押借款 | 133,000,000.00 | 224,400,000.00 |    |

注:报告期已经归还农行花都支行长期借款 16,000 万元,归还工行芳村支行 1,000 万元。报告期新增长期借款 7,860 万元。

#### 7.18 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 | 期末应付利息    | 期末余额       |
|---------|------------|--------|---------------|------|-----------|--------|--------|-----------|------------|
| 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 |

#### 7.19 递延所得税负债

| 类别         | 期末数        | 期初数        |
|------------|------------|------------|
| 固定资产折旧调整   | 707,939.82 | 707,939.82 |
| 金融资产公允价值变动 | 124,153.79 | 124,154.79 |
| 合计         | 832,093.61 | 832,094.61 |

#### 7.20 股本(单位:股)

| 项 目       | 改革前        |       | 本次变动增减(+,-)      |        |                       |        |        | 项 目         | 改革后 |             |
|-----------|------------|-------|------------------|--------|-----------------------|--------|--------|-------------|-----|-------------|
|           | 数 量        | 比例%   | 发<br>行<br>新<br>股 | 送<br>股 | 公<br>积<br>金<br>转<br>股 | 其<br>他 | 小<br>计 |             | 数 量 | 比<br>例<br>% |
| 一、未上市流通股  |            |       |                  |        |                       |        |        | 一、有限售的流通股合计 |     |             |
| 1、发起人股份   | 18,967,358 | 12.18 |                  |        |                       |        |        |             |     |             |
| 其中：国家持有股份 |            |       |                  |        |                       |        |        | 国家持有股份      |     |             |

# 绿景地产股份有限公司

# 2007 年半年度报告

|            |             |       |  |  |            |  |            |               |             |      |
|------------|-------------|-------|--|--|------------|--|------------|---------------|-------------|------|
| 境内法人持有股份   | 18,967,358  | 12.18 |  |  |            |  |            | 社会法人持有股份      | 98,509,504  | 53.3 |
| 境外法人持有股份   |             |       |  |  |            |  |            | 境外法人持有股份      |             |      |
| 其 他        |             |       |  |  |            |  |            | 高管股份          |             |      |
| 2、募集法人股份   | 79,542,146  | 51.1  |  |  |            |  |            |               |             |      |
| 3、内部职工股    |             |       |  |  |            |  |            |               |             |      |
| 4、优先股或其他   | 315         |       |  |  | 160        |  | 160        |               | 475         | 0    |
| 未上市流通股份合计  | 98,509,819  | 63.28 |  |  |            |  |            | 有限售的流通股合计     | 98,509,980  | 53.3 |
| 二、已上市流通股份  |             |       |  |  |            |  |            | 二、无限售条件的流通股合计 |             |      |
| 1、人民币普通股   | 57,158,694  | 36.72 |  |  | 29,150,934 |  | 29,150,934 | 1、人民币普通股      | 86,309,628  | 46.7 |
| 2、境内上市的外资股 |             |       |  |  |            |  |            | 2、境内上市的外资股    |             |      |
| 3、境外上市的外资股 |             |       |  |  |            |  |            | 3、境外上市的外资股    |             |      |
| 4、其 他      |             |       |  |  |            |  |            | 4、其 他         |             |      |
| 已上市流通股份合计  | 57,158,694  | 36.72 |  |  |            |  |            | 有限售条件的流通股合计   | 86,309,628  | 46.7 |
| 三、股份总数     | 155,668,513 | 100   |  |  | 29,151,094 |  | 29,151,094 | 三、股份总数        | 184,819,607 | 100  |

注：1、本公司股本业经广州正扬会计师事务所以（2007）正验字第 B2002 号《验资报告》验证。

2、股权分置改革后“有限售条件的流通股合计”中包括高管持股 475 股。

## 7.21 资本公积

| 项 目    | 期 初 数         | 本期增加 | 本期减少          | 期 末 数         |
|--------|---------------|------|---------------|---------------|
| 其他资本公积 | 71,275,749.16 |      | 29,151,094.00 | 42,124,655.16 |
| 合 计    | 71,275,749.16 |      | 29,151,094.00 | 42,124,655.16 |

注：资本公积本期减少的原因是实施以资本公积金转增股本的股权分置改革方案的结果。

## 7.22 盈余公积

| 项 目     | 期 初 数         | 本期增加 | 本期减少 | 期 末 数         |
|---------|---------------|------|------|---------------|
| 法定盈余公积金 | 42,205,721.61 |      |      | 42,205,721.61 |
| 合 计     | 42,205,721.61 |      |      | 42,205,721.61 |

## 7.23 未分配利润

|                                                 |                |
|-------------------------------------------------|----------------|
| 2006年年报所披露的年末“未分配利润”已按新准则调整为<br>2007年年初数“未分配利润” | -53,461,984.24 |
| 加：本年1-6月净利润（净亏损以“-”号填列）                         | 2,768,821.92   |
| 加：资本公积、法定和任意盈余公积弥补亏损                            |                |
| 期末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）                           | -50,693,162.32 |

## 7.24 营业总收入及营业总成本

| 类 别       | 营 业 收 入        |               | 营 业 成 本       |               |
|-----------|----------------|---------------|---------------|---------------|
|           | 本 期 数          | 上 年 同 期 数     | 本 期 数         | 上 年 同 期 数     |
| 房地产销售收入   | 152,610,394.00 | 72,844,624.00 | 91,410,305.58 | 45,721,285.07 |
| 物业管理及其他收入 | 4,556,801.42   | 4,222,351.61  | 678,044.57    | 670,356.79    |
| 合 计       | 157,167,195.42 | 77,066,975.61 | 92,088,350.15 | 46,391,641.86 |

注：报告期营业总收入较上年同期数增加 103.94%，主要系房产销售收入增长等所致。

## 7.25 主营业务税金及附加

| 项目      | 本期数           | 上年同期数        | 计缴标准 |
|---------|---------------|--------------|------|
| 营业税     | 7,858,359.77  | 3,815,189.44 | 5%   |
| 城市维护建设税 | 550,085.18    | 319,643.13   | 7%   |
| 教育费附加   | 235,750.78    | 114,455.51   | 3%   |
| 土地增值税   | 1,526,103.94  | 728,446.24   | 1%   |
| 合计      | 10,170,299.67 | 4,977,734.32 |      |

## 7.26 财务费用

| 类别      | 本期数        | 上年同期数      |
|---------|------------|------------|
| 利息支出    | -45,803.43 | 448,048.80 |
| 减：利息收入  | 84,999.34  | 88,491.59  |
| 金融机构手续费 | 67,391.11  | 26,127.79  |
| 其他      | 12,140.00  | 193,006.00 |
| 合计      | -51,271.66 | 578,691.00 |

## 7.27 资产减值损失

| 项 目 | 期初账面余额 | 本期计提额 | 本期减少数 |    | 期末账面余额 |
|-----|--------|-------|-------|----|--------|
|     |        |       | 转回    | 转销 |        |

|                |               |               |  |  |               |
|----------------|---------------|---------------|--|--|---------------|
| 一、坏账准备         | 51,728,072.63 | 1,488,347.16  |  |  | 53,216,419.79 |
| 二、存货跌价准备       |               |               |  |  |               |
| 三、可供出售金融资产减值准备 |               |               |  |  |               |
| 四、持有至到期投资减值准备  |               | 10,462,748.26 |  |  | 10,462,748.26 |
| 五、长期股权投资减值准备   | 1,530,093.27  | 1,377,806.00  |  |  | 2,907,899.27  |
| 六、投资性房地产减值准备   |               |               |  |  |               |
| 七、固定资产减值准备     |               |               |  |  |               |
| 八、工程物资减值准备     |               |               |  |  |               |
| 九、在建工程减值准备     |               |               |  |  |               |
| 十、生产性生物资产减值准备  |               |               |  |  |               |
| 十一、油气资产减值准备    |               |               |  |  |               |
| 十二、无形资产减值准备    |               |               |  |  |               |
| 十三、商誉减值准备      |               |               |  |  |               |
| 十四、其他          |               |               |  |  |               |
| 合计             | 53,258,165.90 | 13,328,901.42 |  |  | 66,587,067.32 |

注：1、持有至到期投资减值准备：本公司持有至到期投资账面余额 92,764,969.60 元，因与成都熊猫万国商城有限公司的关于该投资的诉讼至今仍在审理之中，具有一定的不确定性，基于稳健性原则，本期计提了 10,462,748.26 元减值准备。

#### 2、长期股权投资减值准备：

2.1 2000 年 6 月，本公司与山东大学生命科学院合作创立“山大生命科学风险创业基金”，投入资金 100 万元，该基金目前已陷入停顿状态，因此，本期全额计提了减值准备。

2.2 1992 年，本公司参股海南机场股份有限公司，投资 500 万元，2007 年 6 月 30 日该投资账面余额为 377,806.00 元，持股比例为 0.26%，因该公司财务状况的变化，本期全额计提了减值准备。

#### 7.28 公允价值变动收益

| 类别           | 本期数         | 上年同期数    |
|--------------|-------------|----------|
| 交易性金融资产—基金投资 | -308,410.10 | 6,712.23 |
| 合计           | -308,410.10 | 6,712.23 |

## 7.29 投资收益

| 类 别          | 本期数        | 上年同期数     |
|--------------|------------|-----------|
| 持有金融资产取得期间损益 | 659,038.28 | 16,622.68 |
| 处置金融资产损益     |            |           |
| 其他           |            |           |
| 合 计          | 659,038.28 | 16,622.68 |

## 7.30 营业外收入

| 类别  | 本期数        | 上年同期数      |
|-----|------------|------------|
| 定金  | 156,500.00 | 162,895.00 |
| 转名费 | 72,000.00  | 4,500.00   |
| 滞纳金 | 12,894.00  | 13,616.00  |
| 其他  | 70701.72   | 664,841.98 |
| 合计  | 312,095.72 | 845,852.98 |

## 7.31 营业外支出

| 类别        | 本期数        | 上年同期数        |
|-----------|------------|--------------|
| 税金        | 1,705.36   | 113,533.06   |
| 非流动资产处置损失 | 11,774.88  |              |
| 其他支出      | 858,204.98 | 1,177,428.85 |
| 合计        | 871,685.22 | 1,290,961.91 |

## 7.32 支付的其他与经营活动有关的现金

| 项 目 | 金 额          |
|-----|--------------|
| 差旅费 | 110,429.21   |
| 招待费 | 370,491.24   |
| 广告费 | 2,428,323.80 |
| 促销费 | 253,838.00   |

|         |               |
|---------|---------------|
| 汽车费用    | 986,177.65    |
| 办公费     | 508,793.21    |
| 房租      | 813,156.96    |
| 其他费用    | 6,192,913.66  |
| 支付的往来款项 | 12,427,296.86 |
| 合 计     | 24,091,420.59 |

## 附注 8：母公司会计报表主要项目注释

## 8.1 其他应收款

## (1) 账龄分析及百分比

| 账 龄   | 期 末 数         |                |              |               | 期 初 数         |                |              |               |
|-------|---------------|----------------|--------------|---------------|---------------|----------------|--------------|---------------|
|       | 金 额           | 占其他应收款总额比例 (%) | 坏账准备计提比例 (%) | 坏账准备          | 金 额           | 占其他应收款总额比例 (%) | 坏账准备计提比例 (%) | 坏账准备          |
| 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) 期末其他应收款中有 15,210,466.62 元, 收回可能性很小, 已全额计提坏账准备; 期末账龄 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 36,463,339.71 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 |
| 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 |
| 股款         | 1,839,000.00  | 3.02         | 1-3 年以内 |     |
| 万宁县财政局     | 1,426,000.00  | 2.33         | 3 年以上   | 土地款 |
| 合 计        | 56,352,419.62 | 92.43        |         |     |

(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。

## 8.2 持有至到期投资

| 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 | 期末本息合计        | 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 | 8,125,658.23  |
| 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 | 2,337,090.03  |
| 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 | 10,462,748.26 |

## 8.3 长期股权投资

| 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 | 期末合计           | 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   | 1,000,000.00 |
| 省机场股份有限公司       |        | 0.26%    | 377,806.00     |                |        |          | 377,806.00     | 377,806.00   |
| 海南欣融贸易有限公司      | 2002 年 | 95%      | 950,000.00     | -67,340.95     |        |          | 882,659.05     |              |
| 广州花都绿景房地产开发有限公司 | 2003 年 | 90%      | 71,483,064.48  | 140,610,910.85 |        |          | 212,093,975.33 |              |
| 广州恒远物业管理有限公司    | 2003 年 | 30%      | 180,000.000    | -180,000.00    |        |          |                |              |
| 恒大地产广州有限公司      | 2003 年 | 80%      | 40,000,000.00  | -3,339,019.21  |        |          | 36,660,980.79  |              |
| 恒大成都投资有限公司      | 2004 年 | 20%      | 400,000.00     |                |        |          | 400,000.00     |              |
| 合 计             |        |          | 115,560,963.75 | 137,024,550.69 |        |          | 252,945,514.44 | 2,907,899.27 |

## 附注 9: 关联方关系及其交易

### 9.1 关联方关系

#### 9.1.1 存在控制关系的关联方

绿景地产股份有限公司

2007 年半年度报告

| 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 | 持有本公司 22.65%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 | 荆有镭  | 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 | 陈海鹰  | 项目投资  | 子公司    | 直接持有其 20% 间接持有 80%股份    |

9.1.2 存在控制关系的关联方注册资本及其变化

| 关联方名称            | 2006 年 12 月 31 日 | 本期增加 | 本期减少 | 2007 年 6 月 30 日 |
|------------------|------------------|------|------|-----------------|
| 广州市天誉房地产开发有限公司   | 8,000 万元         |      |      | 8,000 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          |

9.1.3 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           | 2006 年 12 月 31 日 |        | 本期增加 | 本期减少 | 2007 年 6 月 30 日 |        |
|----------------|------------------|--------|------|------|-----------------|--------|
|                | 金 额              | 比 例    |      |      | 金 额             | 比 例    |
| 广州市天誉房地产开发有限公司 | 41,864,466.00    |        |      |      | 41,864,466.00   | 22.65% |
| 海南欣融贸易有限公司     | 950,000.00       | 95.00% |      |      | 950,000.00      | 95.00% |

绿景地产股份有限公司

2007 年半年度报告

|                  |               |         |  |  |               |         |
|------------------|---------------|---------|--|--|---------------|---------|
| 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% |

9.1.4 不存在控制关系的关联方关系的性质

| 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 |     |
| 广州市天誉物业管理有限公司                      | 受同一实际控制人控制 |     |

9.2 关联方交易

9.2.1 关联方债权债务：

| 关联方            | 向关联方提供资金(元) |       | 关联方向公司提供资金(元) |       |
|----------------|-------------|-------|---------------|-------|
|                | 本期发生额       | 本期末余额 | 本期发生额         | 本期末余额 |
| 广州市天誉房地产开发有限公司 |             |       | 8,000,000.00  | 0.00  |
| 合计             |             |       | 8,000,000.00  | 0.00  |

注：2007 年 1 月 15 日，控股股东广州市天誉房地产开发有限公司为本公司的子公司广州市

花都绿景房地产开发有限公司提供免息资金 800 万元，当月已归还。

### 9.2.2 关联方交易事项：

| 关联方名称           | 交易项目 | 交易金额     |               |        |               | 定价原则 |
|-----------------|------|----------|---------------|--------|---------------|------|
|                 |      | 本期       | 占同类交易的比例<br>% | 2006年度 | 占同类交易的比例<br>% |      |
| 广州市越秀山体育俱乐部有限公司 | 接受服务 | 8,424.90 | 100           | 0.00   | 0.00          | 市场价  |

### 附注 10：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：2000 年 9 月 30 日前支付现金 12,726,380.82 元；海口万国贸易博览中心 40 年租赁经营权折抵 4,000 万元；转让本公司持有万商公司股权所得等抵偿 25,149,892.60 元；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 11：承诺事项

本公司无应予披露的承诺事项。

### 附注 12：资产负债表日后事项

本公司无应予披露的资产负债表日后事项。

### 附注 13：其它重要事项

13.1 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 日做出的（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。本公司持有至到期投资账面余额 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,目前该案仍在审理之中,尚无结果。成都熊猫万国商城有限公司 31,907.31 平方米房产仍处于查封状态。因本案至今仍在审理,具有一定的不确定性,基于稳健性原则,本期计提了 10,462,748.26 元减值准备。

13.2 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 14:非经常性损益项目

| 编号       | 项 目                                       | 本期数         |
|----------|-------------------------------------------|-------------|
| 1        | 处置非流动资产损益                                 | -11,774.88  |
| 2        | 公允价值变动收益                                  | -308,410.10 |
| 3        | 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 | 659,038.28  |
| 4        | 扣除处置非流动资产损益后的其他各项营业外收入、支出净额               | -547,814.62 |
| 5        | 非经常性损益所得税影响数                              | 68,957.24   |
| 非经常性损益净额 |                                           | -140,004.08 |

#### 附注 15:净资产收益率及每股收益

| 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   |
| 营业利润                   | 9.20      | 9.26 | 0.1087  | 0.1087 |
| 归属于母公司所有者的净利润          | 1.27      | 1.28 | 0.0150  | 0.0150 |
| 扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润 | 1.33      | 1.34 | 0.0157  | 0.0157 |

## 第七节 备查文件

- (一) 载有董事长签名的二〇〇七年度半年度报告文本；
- (二) 载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
- (三) 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本；

绿景地产股份有限公司

董事长：余 斌

二〇〇七年八月二十六日