

证券代码：000502

证券简称：绿景地产

公告编号：2008-014

## 绿景地产股份有限公司 2007 年年度报告摘要

### § 1 重要提示

1.1 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。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

1.3 所有董事均已出席。

1.4 中准会计师事务所有限公司为本公司 2007 年度财务报告出具了标准无保留审计意见的审计报告。

1.5 公司董事长余斌先生、财务负责人司小平先生、会计机构负责人杨童女士声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

### § 2 公司基本情况简介

#### 2.1 基本情况简介

股票简称	绿景地产
股票代码	000502
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	广州市天河区林和中路 136 号天誉花园二期四楼 D 区
注册地址的邮政编码	510610
办公地址	广州市天河区林和中路 136 号天誉花园二期四楼 D 区
办公地址的邮政编码	510610
公司国际互联网网址	<a href="http://www.000502.cn">http://www.000502.cn</a>
电子信箱	lvj@000502.cn

#### 2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王斌	胡文君
联系地址	广州市天河区林和中路 136 号天誉花园二期四楼 D 区	广州市天河区林和中路 136 号天誉花园二期四楼 D 区
电话	020-38934885（转）38934855（直线）	020-38934885（转）38934871（直线）
传真	020-38934850	020-38934850
电子信箱	yaoyao920628@yahoo.com.cn	

### § 3 会计数据和业务数据摘要

#### 3.1 主要会计数据

单位：（人民币）元

	2007 年	2006 年		本年比上年 增减（%）	2005 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	442,903,175.28	249,163,770.68	249,163,770.68	77.76%	188,104,268.19	188,104,268.19
利润总额	52,095,036.76	17,773,527.35	26,043,835.19	100.03%	12,431,317.36	20,325,401.60
归属于上市公司股东的净利润	4,424,277.88	3,167,794.28	9,687,384.83	-54.33%	5,253,315.16	7,476,821.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,360,500.15	4,875,153.30	11,394,743.85	-70.51%	1,385,649.96	3,609,155.82
经营活动产生的现金流量净额	180,299,788.00	-61,180,140.36	-61,180,140.36		-14,658,265.83	-14,658,265.83
	2007 年末	2006 年末		本年末比上 年末增减 （%）	2005 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	727,350,372.41	647,228,191.58	599,214,481.87	21.38%	536,637,072.64	460,767,423.12
所有者权益（或股东权益）	200,114,626.21	247,330,086.30	198,961,417.33	0.58%	265,169,500.15	189,022,847.84

#### 3.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2007 年	2006 年		本年比上年 增减（%）	2005 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
基本每股收益	0.0239	0.0203	0.0622	-61.58%	0.0337	0.0480
稀释每股收益	0.0239	0.0203	0.0622	-61.58%	0.0337	0.0480
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.0182	0.0313	0.0732	-75.14%	0.0089	0.0232
全面摊薄净资产收益率	2.21%	1.28%	4.87%	-2.66%	1.98%	3.96%
加权平均净资产收益率	2.20%	1.28%	4.50%	-2.30%	1.97%	3.92%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	1.68%	1.97%	5.73%	-4.05%	0.52%	1.91%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	1.67%	1.96%	5.30%	-3.63%	0.52%	1.89%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.976	-0.393	-0.393		-0.0942	-0.0942

	2007 年末	2006 年末		本年末比上年末增减 (%)	2005 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产	1.08	1.59	1.28	-15.63%	1.58	1.21

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-64,345.17
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	384,124.23
以前年度已经计提各项减值准备的转回	674,217.89
除上述各项之外的其他营业外收支净额	69,780.78
其他非经常性损益项目	0.00
合计	1,063,777.73

采用公允价值计量的项目

□ 适用 √ 不适用

### 3.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

## § 4 股本变动及股东情况

### 4.1 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	98,509,819	63.28%			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：境内非国有法人持股	98,509,504	63.28%				-1,738,000	-1,738,000	96,771,504	52.36%
境内自然人持股	315				160	1,738,000	1,738,160	1,738,475	0.94%
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%

限售股份情况

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	解除限售时间
1	广州市天誉房地产开发有限公司	41,864,466	2010 年 1 月 10 日
2	深圳市宽天下投资有限公司	25,449,550	2008 年 1 月 10 日
		9,240,980	2009 年 1 月 10 日
		16,208,570	
3	新理益集团有限公司	5,602,667	2008 年 1 月 10 日
4	上海致真投资咨询有限公司	3,103,713	2008 年 1 月 10 日
5	上海方圆娱乐总汇有限公司	3,000,000	2008 年 1 月 10 日
6	上海人家餐饮管理有限公司	1,800,000	2008 年 1 月 10 日
7	深圳市瑞华丰实业有限公司	1,470,000	2008 年 1 月 10 日
8	上海景贤投资有限公司	1,320,000	2008 年 1 月 10 日
9	海南鹏新贸易有限公司	1,000,000	2008 年 1 月 10 日
10	海南亿祺贸易有限公司	1,000,000	2008 年 1 月 10 日
11	其他限售股份	12,899,583	2008 年 1 月 10 日
	合计	98,509,979	

4.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数		33,571			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
广州市天誉房地产开发有限公司	境内非国有法人	22.65%	41,864,466	41,864,466	0
深圳市宽天下投资有限公司	境内非国有法人	13.77%	25,449,550	25,449,550	0
新理益集团有限公司	境内非国有法人	3.03%	5,602,667	5,602,667	0
上海致真投资咨询有限公司	境内非国有法人	1.68%	3,103,713	3,103,713	0
上海方圆娱乐总汇有限公司	境内非国有法人	1.62%	3,000,000	3,000,000	0
上海人家餐饮管理有限公司	境内非国有法人	0.97%	1,800,000	1,800,000	0
深圳市瑞华丰实业有限公司	境内非国有法人	0.80%	1,470,000	1,470,000	0
上海景贤投资有限公司	境内非国有法人	0.71%	1,320,000	1,320,000	0
海南鹏新贸易有限公司	境内非国有法人	0.54%	1,000,000	1,000,000	0
海南亿祺贸易有限公司	境内非国有法人	0.54%	1,000,000	1,000,000	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
徐光荣	435,031		人民币普通股		
黄秋窃	425,971		人民币普通股		
陈雪	388,662		人民币普通股		
曾杏芬	365,118		人民币普通股		
温崇文	323,442		人民币普通股		
程帅	320,573		人民币普通股		
杨世栋	310,154		人民币普通股		
杨景顺	299,584		人民币普通股		
黄海志	255,190		人民币普通股		
张凯	248,999		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				

### 4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

#### 4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用  不适用

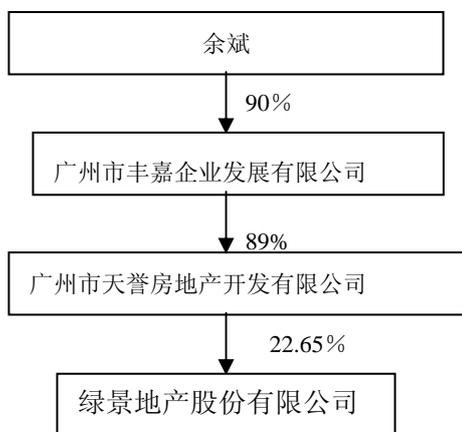
#### 4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

(1)公司第一大股东情况  
 名称：广州市天誉房地产开发有限公司      成立时间：1997 年 7 月  
 法定代表人：文小兵      注册资本：捌仟万元  
 经营范围：房地产开发（持资质证书经营）。

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

(3)公司实际控制人情况  
 公司实际控制人为余斌先生。  
 余斌先生，42 岁，大学毕业，1993 年开始经商并逐步进入房地产业，1997 年 7 月创办广州市天誉房地产开发有限公司，目前系广州市丰嘉企业发展有限公司董事长，天誉置业（控股）有限公司董事会主席。  
 余斌先生通过广州市丰嘉企业发展有限公司和广州市越秀山体育俱乐部有限公司间接控股广州天誉，为广州天誉房地产开发有限公司实际控制人。

#### 4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## § 5 董事、监事和高级管理人员

### 5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
										可行权股数	已行权数量	行权价	期末股票市价	
余斌	董事长	男	42	2007-01-18	2009-04-26	0	0		0.10	0	0	0.00	0.00	是
李钢	董事长	男	44	2006-04-26	2007-01-18	0	0		8.30	0	0	0.00	0.00	否

曹伯兰	独立董事	女	75	2006-04-26	2009-04-26	0	0		5.10	0	0	0.00	0.00	否
谢红希	独立董事	女	50	2006-04-26	2009-04-26	0	0		5.10	0	0	0.00	0.00	否
肖成钢	独立董事	男	37	2006-04-26	2009-04-26	0	0		5.10	0	0	0.00	0.00	否
林圣杰	董事	男	42	2007-01-18	2009-04-26	0	0		0.10	0	0	0.00	0.00	是
李乐伟	董事	男	51	2007-01-18	2009-04-26	0	0		0.10	0	0	0.00	0.00	是
吴椰军	董事	男	40	2007-01-18	2009-04-26	0	0		1.10	0	0	0.00	0.00	是
曹永胜	董事、总经理	男	41	2007-01-18	2009-04-26	0	0		20.87	0	0	0.00	0.00	否
杨松涛	董事、总经理	男	40	2006-04-26	2007-01-18	0	0		6.68	0	0	0.00	0.00	否
谈朝晖	董事	女	40	2006-04-26	2007-01-18	0	0		0.20	0	0	0.00	0.00	否
伍立群	董事	女	44	2006-04-26	2007-01-18	0	0		0.20	0	0	0.00	0.00	否
剧凯娃	董事	女	47	2006-04-26	2007-01-18	0	0		0.20	0	0	0.00	0.00	否
陈海鹰	董事	男	62	2006-04-26	2007-01-18	0	0		14.16	0	0	0.00	0.00	否
刘宇	董事、 副总经理	女	39	2007-01-18	2009-04-26	0	0		18.56	0	0	0.00	0.00	否
文小兵	监事会主席	男	39	2007-01-18	2009-04-26	0	0		0.10	0	0	0.00	0.00	是
李国东	监事会主席	男	44	2006-04-26	2007-01-18	0	0		0.20	0	0	0.00	0.00	否
宁双燕	监事	男	38	2007-01-18	2009-04-26	0	0		0.10	0	0	0.00	0.00	是
段少云	监事	男	36	2007-01-18	2007-11-26	0	0		5.97	0	0	0.00	0.00	否
赵常辉	监事	男	42	2007-11-26	2009-04-26	0	0		8.03	0	0	0.00	0.00	否
石磊	监事 副总经理	男	37	2006-04-26 2007-08-07	2007-01-18 2007-10-30	0	0		16.94	0	0	0.00	0.00	否
刘子超	监事	女	37	2006-03-18	2007-01-18	0	0		11.60	0	0	0.00	0.00	否
甄雪媚	副总经理	女	47	2007-10-30	2009-04-26	0	0		1.99	0	0	0.00	0.00	否
张丰山	副总经理	男	43	2006-05-07	2007-06-29	0	0		12.75	0	0	0.00	0.00	否
司小平	财务总监	男	40	2006-05-07	2009-04-26	0	0		12.71	0	0	0.00	0.00	否
万代红	董事会秘书	男	42	2006-05-07	2007-08-07	0	0		11.38	0	0	0.00	0.00	否
王斌	董事会秘书	男	33	2007-08-26	2009-04-26	0	0		8.06	0	0	0.00	0.00	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	175.70	0	0	-	-	-

上述人员持有本公司的股票期权及被授予的限制性股票数量

适用  不适用

## § 6 董事会报告

## 6.1 管理层讨论与分析

报告期内，国家为控制住房价格过快上涨、抑制市场投机性需求，确保有效供给，缓解供需矛盾，在进一步深化、细化、落实过往宏观调控措施的基础上，进一步出台了一系列涉及土地、金融等方面的新的宏观调控措施。这些政策对整个房地产市场的累积效应已初步显现，房地产市场的热度有所下降，部分房地产市场出现了成交量萎缩的现象。

针对严峻的形势，公司董事会积极应对行业竞争加剧和宏观调控等不利影响，深入挖掘内部潜力，创新经营、销售模式；以市场为导向，不断创新产品；借力专业机构提升营销策划、拓展市场水平；进一步加强成本控制，拓宽融资渠道，增加土地储备，积极开拓外地市场，开展土地一级开发，有力地推动了公司各项工作的全面协调发展，取得了较好的效果。报告期内，本公司控股开发经营的广州“金碧御水山庄”项目完成主体竣工面积约 11 万平方米；开发的“绿景东山华庭”于 2007 年 10 月开始预售。报告期内，公司加大了项目拓展力度，新增了佛山市顺德区北滘镇三桂大道项目。

报告期内，公司实现营业收入 44,290.32 万元，比上年上升 77.76%；实现营业利润 5,195.41 万元，比上年上升 86.06%，是公司销售收入增加所致；实现净利润 442.43 万元，比上年下降 54.33%，是公司计提“持有至到期投资减值准备”所致（详见财务报告附注 11.1、附注 12）。

## 6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产销售收入	43,371.24	26,775.44	38.26%	77.76%	76.15%	9.62%
主营业务分产品情况						
别墅	10,076.98	5,653.62	43.90%	-21.86%	-23.09%	4.15%
公寓	33,294.26	21,121.83	36.56%	203.89%	171.83%	3.65%

## 6.3 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
广州	44,290.32	77.76%

## 6.4 募集资金使用情况

适用  不适用

变更项目情况

适用  不适用

## 6.5 非募集资金项目情况

适用  不适用

单位：（人民币）万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
绿景东山华庭	1,841.01	基本完工	销售
金碧御水山庄	14,700.63	在建	销售
顺德绿景	9,957.78	拟动工	未售
合计	26,499.42	-	-

### 6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

### 6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

适用  不适用

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用  不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
鉴于公司仍有尚未弥补的亏损，拟用 2007 年度净利润弥补以前年度亏损，不进行利润分配，也不以公积金转增股本。	弥补以前年度亏损

## § 7 重要事项

### 7.1 收购资产

适用  不适用

### 7.2 出售资产

适用  不适用

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

### 7.3 重大担保

适用  不适用

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						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						2,025.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）						
担保总额						2,025.00
担保总额占公司净资产的比例						10.12%
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额						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债务担保金额						0.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额						0.00
上述三项担保金额合计						0.00

## 7.4 重大关联交易

### 7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
广州市城建天誉房地产开发有限公司	0.00	0.00%	23.60	15.47%
广州市创誉房地产开发有限公司	0.00	0.00%	68.42	76.25%
合计	0.00	0.00%	92.02	37.98%

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 0.00 万元

### 7.4.2 关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
广州市创誉房地产开发有限公司	24.44	24.44	0.00	0.00
合计	24.44	24.44	0.00	0.00

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 24.44 万元，余额 24.44 万元。

### 7.4.3 2007 年资金被占用情况及清欠进展情况

□ 适用 √ 不适用

2007 年新增资金占用情况

□ 适用 √ 不适用

截止 2007 年末，上市公司未能完成非经营性资金占用的清欠工作的，相关原因及已采取的清欠措施和责任追究方案

□ 适用 √ 不适用

## 7.5 委托理财

□ 适用 √ 不适用

## 7.6 承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

<p>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）。</p> <p>其他限售流通股股东承诺：法定承诺。</p> <p>报告期内，公司控股股东及其他限售流通股股东切实履行了承诺。</p>
---

## 7.7 重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

1、根据 1998 年 11 月 10 日海南省高级人民法院《民事调解书》（[1998]琼经初字第 9 号）调解内容，本公司与海南万国商城股份有限公司（以下简称“万商公司”）达成债务清偿协议，本公司欠付万商公司债务总额 127,263,808.20 元，本公司承诺在 2002 年年底之前偿还完毕，偿还方式包括现金、实物、债权等组合方式，具体如下：①2000 年 9 月 30 日前支付现金 12,726,380.82 元；②海口万国贸易博览中心 40 年租赁经营权折抵 4,000 万元；③转让本公司持有万商公司股权所得等抵偿 25,149,892.60 元；④转让本公司持有的成都熊猫万国商城有限公司债权投资 49,387,534.78 元给海口万商公司。之后本公司又与万商公司签订了几份补充协议，本公司已依约履行上述协议。2003 年 6 月 20 日，海南省高级人民法院向本公司发出《执行通知书》和《民事裁定书》（[2003]琼执字第 4-1 号），认定本公司未完全履行义务，冻结本公司持有的广州市花都绿景房地产开发有限公司 90% 的股权。本公司已向海南省高级人民法院提出异议。2006 年 6 月 28 日，海南省高级人民法院以（2003）琼执字第 4-3 号《民事裁定书》指定海口海事法院执行。2006 年 12 月 11 日、2007 年 12 月 24 日，海口海事法院对该股权进行了续行冻结，目前该股权仍处于冻结状态，该案尚无结果。

2、2004 年 8 月 19 日四川省高级人民法院（以下简称：四川高院）就成都熊猫万国商城有限公司（以下简称：成都熊猫公司）未依照该院于 1999 年 12 月 29 日作出的（1999）川经初字第 64 号《民事调解书》履行偿债义务，经本公司申请该院向被执行人下达（2004）川执字第 37 号《民事裁定书》，裁定冻结被执行人成都熊猫公司的银行账户存款 81,000,000.00 元人民币或查封、扣押其相同价值的其它财产，并于 2004 年 9 月查封成都熊猫万国商城 31,907.81 平方米房产。

四川高院以应参加诉讼的成都兴文投资有限公司未参加诉讼为由，于 2005 年 11 月 14 日以（2005）川民监字第 1 号《民事裁定书》裁定原调解违反法定程序，中止原调解书的执行并进行再审。2008 年 1 月 14 日，四川高院就该案作出判决[(2006)川民再初字第 1 号]：（1999）川经初字第 64 号《民事调解书》确认的《权益调整协议书》及其 29 份法律文件中涉及成都市人民政府权益处理的部分内容不予确认，在本公司对成都熊猫公司的债权数额中扣减 4,878.28 万元及其相应利息，其他协议内容仍予以确认。本公司已在法定上诉期限内上诉。

目前，成都熊猫万国商城 31,907.81 平方米房产仍处于查封状态，本案正在二审之中，尚无结果。本公司据此已计提“持有至到期投资减值准备”52,764,969.60 元。

## 7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

### 7.8.1 证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

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	占期末证券投资总比例（%）	报告期损益
1	基金	510081	长盛基金	500,000.00	495,518	0.00	0.00%	0.00
期末持有的其他证券投资				0.00	-	0.00	0.00%	0.00
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	546,407.15
合计				500,000.00	-	0.00	100%	546,407.15

### 7.8.2 持有其他上市公司股权情况

□ 适用 √ 不适用

### 7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

□ 适用 √ 不适用

### 7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

□ 适用 √ 不适用

## §8 监事会报告

√ 适用 □ 不适用

2007 年度，公司监事会根据《公司法》、《公司章程》及其他有关法律、法规的有关规定，本着对广大股东和公司负责的态度，认真履行职责。本年度监事会共召开了五次会议，参加了公司 2006 年度股东大会，及二〇〇七年第一次、第二次临时股东大会，列席了董事会召开的各次会议；对公司重大事项决策和决议形成的程序进行监督，对公司依法规范运作等方面进行检查；在维护公司利益，保护股东权益，促进公司完善法人治理结构等工作中，发挥了应有的积极作用。

### （一）监事会工作情况

报告期内，公司监事会共召开了五次会议，会议召开及审议议题情况如下：

1、第六届监事会第五次会议于 2007 年 1 月 18 日召开，会议审议通过了《关于推举文小兵为公司第六届监事会主席的议案》。有关决议公告刊登于 2007 年 1 月 19 日《中国证券报》、《证券时报》。

2、第六届监事会第六次会议于 2007 年 4 月 19 日召开，会议审议通过了《关于〈二〇〇六年度监事会工作报告〉议案》、《关于〈二〇〇六年度财务决算报告〉的议案》、《关于〈二〇〇六年度报告正文及其摘要〉的议案》。有关决议公告刊登于 2007 年 4 月 23 日《中国证券报》、《证券时报》。

3、第六届监事会第七次会议于 2007 年 8 月 26 日召开，会议审议并通过了《关于〈2007 年半年度报告〉及其摘要的议案》。

4、第六届监事会第八次会议（通讯方式）于 2007 年 9 月 11 日召开，会议审议通过了《关于修订〈公司监事会议事规则〉的议案》。有关决议公告刊登于 2007 年 9 月 12 日《中国证券报》、《证券时报》。

5、第六届监事会第九次会议（通讯方式）于 2007 年 10 月 18 日召开，会议审议通过了《公司二〇〇七年第三季度报告》。

### （二）监事会对公司有关事项的独立意见

#### 1、公司依法运作情况

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

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

#### 2、检查公司财务情况

公司监事会对公司的财务状况进行了认真、细致的检查，通过查阅公司的财务资料，审查财务收支情况，监事会认为：公司财务报表的编制符合《企业会计制度》和《企业会计准则》及其补充规定，公司 2007 年年度财务报告能够真实反映公司的财务状况和经营成果，中准会计师事务所有限公司对公司 2007 年年度财务报告出具的审计意见和对有关事项作出的评价是客观公正的。

#### 3、检查公司募集资金实际投向情况

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

#### 4、检查公司重大收购、出售资产情况

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

#### 5、检查公司关联交易情况

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

6、中准会计师事务所有限公司对公司 2007 年年度财务报告出具了标准无保留审计意见的审计报告，审计意见客观公正。

#### 7、公司监事会对公司内部控制自我评价的意见

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

（2）公司内部控制组织机构完整，内部审计部门及人员配备齐全到位，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。

（3）2007 年，公司没有违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。

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

## §9 财务报告

### 9.1 审计意见

审计报告	标准无保留审计意见
审计报告正文	
<p>绿景地产股份有限公司全体股东：</p> <p>我们审计了后附的绿景地产股份有限公司（以下简称绿景地产公司）财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2007 年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、股东权益变动表和合并股东权益变动表以及财务报表附注。</p> <p>一、管理层对财务报表的责任</p> <p>按照企业会计准则的规定编制财务报表是绿景地产公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。</p> <p>二、注册会计师的责任</p> <p>我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。</p> <p>审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。</p> <p>我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。</p> <p>三、审计意见</p> <p>我们认为，绿景地产公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了绿景地产公司 2007 年 12 月 31 日的财务状况以及 2007 年度的经营成果和现金流量。</p>	
中准会计师事务所有限公司 中国北京	中国注册会计师： 谭道义 中国注册会计师： 林春娇 二〇〇八年三月二十四日

### 9.2 财务报表

#### 9.2.1 资产负债表

编制单位：绿景地产股份有限公司

2007 年 12 月 31 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	153,635,546.91	2,605,229.74	31,188,498.56	436,721.24
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产			876,223.60	
应收票据				
应收账款	5,918,036.32		20,603,054.44	
预付款项	137,827,139.65	20,000,000.00	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	9,086,874.45	5,680,042.89	12,846,399.72	10,722,758.68
买入返售金融资产				
存货	338,077,174.41	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	644,544,771.74	28,353,627.63	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	40,000,000.00	40,000,000.00	92,764,969.60	92,764,969.60
长期应收款				
长期股权投资	0.00	168,013,064.48	1,377,806.00	114,390,870.48
投资性房地产				
固定资产	38,962,999.85	3,279,963.25	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				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	144,347.72		153,933.66	
递延所得税资产	3,698,253.10		2,263,774.05	
其他非流动资产				
非流动资产合计	82,805,600.67	211,293,027.73	133,310,274.68	207,287,826.23
资产总计	727,350,372.41	239,646,655.36	599,214,481.87	219,515,661.15
流动负债：				
短期借款				
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	88,857,303.24	11,808,767.89	44,720,018.11	12,602,443.92
预收款项	135,677,521.00		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	1,387,699.08	401,083.12	6,868,928.88	3,329,157.92
应交税费	34,922,853.07	16,615,927.18	27,754,936.53	17,600,057.45
应付利息	321,924.67		449,011.75	

应付股利	8,516.69	8,516.69	8,516.69	8,516.69
其他应付款	38,625,748.09	201,075,890.63	27,894,398.98	110,529,660.43
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	72,000,000.00		15,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	371,801,565.84	229,910,185.51	152,063,066.97	144,210,406.24
非流动负债：				
长期借款	80,000,000.00		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	127,035.16	1,099.35	192,830.29	1,099.35
其他非流动负债				
非流动负债合计	80,401,075.16	275,139.35	224,866,870.29	275,139.35
负债合计	452,202,641.00	230,185,324.86	376,929,937.26	144,485,545.59
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	38,853,586.16	38,853,586.16	71,275,749.16	71,275,749.16
减：库存股				
盈余公积	6,885,074.86	6,885,074.86	6,885,074.86	6,885,074.86
一般风险准备				
未分配利润	-30,443,641.81	-221,096,937.52	-34,867,919.69	-158,799,221.46
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	200,114,626.21	9,461,330.50	198,961,417.33	75,030,115.56
少数股东权益	75,033,105.20		23,323,127.28	
所有者权益合计	275,147,731.41	9,461,330.50	222,284,544.61	75,030,115.56
负债和所有者权益总计	727,350,372.41	239,646,655.36	599,214,481.87	219,515,661.15

### 9.2.2 利润表

编制单位：绿景地产股份有限公司

2007 年 1-12 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	442,903,175.28		249,163,770.68	
其中：营业收入	442,903,175.28		249,163,770.68	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	391,495,461.30	61,717,529.92	221,806,037.83	6,452,016.39

其中：营业成本	269,021,170.63		152,726,798.54	
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	31,157,112.90		19,591,391.14	
销售费用	12,903,775.83		20,368,285.27	
管理费用	19,033,945.06	1,258,971.52	24,810,123.63	3,177,149.07
财务费用	-227,026.95	-2,749.66	929,387.98	448,811.81
资产减值损失	59,606,483.83	60,461,308.06	3,380,051.27	2,826,055.51
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00		376,223.60	
投资收益（损失以“-”号填列）	546,407.15		190,053.81	
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）	51,954,121.13	-61,717,529.92	27,924,010.26	-6,452,016.39
加：营业外收入	1,117,359.46		1,138,575.07	422,459.60
减：营业外支出	976,443.83	580,186.14	3,018,750.14	2,730,853.46
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	52,095,036.76	-62,297,716.06	26,043,835.19	-8,760,410.25
减：所得税费用	40,960,780.96		14,199,584.32	-169.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,134,255.80	-62,297,716.06	11,844,250.87	-8,760,240.57
归属于母公司所有者的净利润	4,424,277.88	-62,297,716.06	9,687,384.83	-8,760,240.57
少数股东损益	6,709,977.92		2,156,866.04	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0239	-0.3371	0.0622	-0.0563
（二）稀释每股收益	0.0239	-0.3371	0.0622	-0.0563

### 9.2.3 现金流量表

编制单位：绿景地产股份有限公司

2007 年 1-12 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	564,966,782.15		328,226,625.61	
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	200,695,416.27	149,724,553.66	22,704,834.37	7,078,722.77
经营活动现金流入小计	765,662,198.42	149,724,553.66	350,931,459.98	7,078,722.77
购买商品、接受劳务支付的现金	280,604,492.66		294,700,498.16	794,306.75
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	16,232,613.73	337,951.86	12,927,770.15	241,864.00
支付的各项税费	66,034,455.07	1,033,097.73	45,041,000.99	1,014,619.19
支付其他与经营活动有关的现金	222,490,848.96	88,004,995.57	59,442,331.04	4,901,883.32
经营活动现金流出小计	585,362,410.42	89,376,045.16	412,111,600.34	6,952,673.26
经营活动产生的现金流量净额	180,299,788.00	60,348,508.50	-61,180,140.36	126,049.51
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	500,000.00			
取得投资收益收到的现金	922,630.75		183,341.48	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,070.00		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	1,426,700.75	0.00	187,841.48	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	4,984,027.00	3,180,000.00	178,019.27	
投资支付的现金		55,000,000.00		
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	4,984,027.00	58,180,000.00	178,019.27	0.00
投资活动产生的现金流量净额	-3,557,326.25	-58,180,000.00	9,822.21	4,500.00
三、筹资活动产生的现金流量：				

吸收投资收到的现金	45,000,000.00			
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	162,600,000.00		206,400,000.00	
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	207,600,000.00	0.00	206,400,000.00	0.00
偿还债务支付的现金	250,000,000.00		114,800,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,835,979.44		14,530,871.14	
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	59,433.96		333,744.08	
筹资活动现金流出小计	261,895,413.40	0.00	129,664,615.22	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	-54,295,413.40	0.00	76,735,384.78	0.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	122,447,048.35	2,168,508.50	15,565,066.63	130,549.51
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	153,635,546.91	2,605,229.74	31,188,498.56	436,721.24

## 9.2.4 所有者权益变动表

编制单位：绿景地产股份有限公司

2007 年 12 月 31 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	所有者权益合计
	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		6,885,074.86		-34,867,919.69		23,323,127.28	222,284,544.61
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年年初余额	155,668,513.00	71,275,749.16		6,885,074.86		-34,867,919.69		23,323,127.28	222,284,544.61
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	29,151,094.00	-32,422,163.00				4,424,277.88		51,709,977.92	52,863,186.80
（一）净利润						4,424,277.88		6,709,977.92	11,134,255.80
（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						4,424,277.88		6,709,977.92	11,134,255.80
（三）所有者投入和减少资本								45,000,000.00	45,000,000.00
1.所有者投入资本								45,000,000.00	45,000,000.00
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	-32,422,163.00							-3,271,069.00
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		-3,271,069.00							-3,271,069.00
四、本期期末余额	184,819,607.00	38,853,586.16		6,885,074.86		-30,443,641.81		75,033,105.20	275,147,731.41

所有者权益变动表（续）

编制单位：绿景地产股份有限公司

2007 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	上期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	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	71,024,564.50		40,331,444.76		-20,454,374.56		21,125,027.92	267,695,175.62
加：会计政策变更				-33,446,369.90		-24,100,929.96		162,128.97	-57,385,170.89
前期差错更正									0.00
二、本年年初余额	155,668,513.00	71,024,564.50		6,885,074.86		-44,555,304.52		21,287,156.89	210,310,004.73
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00	251,184.66	0.00			9,687,384.83		2,035,970.39	11,974,539.88

(一) 净利润			0.00			9,687,384.83		2,035,970.39	11,723,355.22
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失								0.00	
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									0.00
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									0.00
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									0.00
4. 其他									
上述 (一) 和 (二) 小计	0.00	0.00	0.00	0.00		9,687,384.83		2,035,970.39	11,723,355.22
(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									0.00
3. 其他									0.00
(四) 利润分配									
1. 提取盈余公积									0.00
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	0.00	251,184.66	0.00	0.00		0.00		0.00	251,184.66
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		251,184.66							251,184.66

四、本期期末余额	155,668,513.00	71,275,749.16		6,885,074.86		-34,867,919.69		23,323,127.28	222,284,544.61
----------	----------------	---------------	--	--------------	--	----------------	--	---------------	----------------

### 9.3 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

适用  不适用

公司原执行《企业会计制度》及颁布的相关会计准则，根据财政部《关于印发《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则》的通知，本公司自 2007 年 1 月 1 日起，开始执行新的会计准则。

### 9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

适用  不适用

### 9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

适用  不适用

因新增子公司原因，本公司本期已将佛山市顺德区绿景房地产开发有限公司纳入了合并财务报表范围。

绿景地产股份有限公司

董事长：余斌

二〇〇八年三月二十四日