绿景地产股份有限公司

二 OO 八年年度报告

二 OO 九年三月

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。

目　　录

第一节　公司基本情况简介…… 1

第二节　主要会计数据和财务指标……2

第三节　股本变动及股东情况 ……3

第四节　董事、监事、高级管理人员和员工情况……..6

第五节　公司治理结构 ……8

第六节　股东大会情况简介……...……11

第七节　董事会报告 ……11

第八节　监事会报告 ……19

第九节　重要事项……21

第十节　财务报告……27

第十一节 备查文件目录…… .77

第一节 公司基本情况简介

（一）公司名称

公司法定中文名称：绿景地产股份有限公司

公司法定英文名称：lvjing REALESTATE CO.,LTD.

公司英文名称缩写：ljR

（二）公司法定代表人：余斌

（三）公司董事会秘书：王斌

联系地址：广州市天河区林和中路 8 号天誉大厦 35 楼

电　　话：020-22082999（转）22082969（直线）

传　　真：020-22082922

电子邮件：yaoyao920628@yahoo.com.cn

证券事务代表：胡文君

（四）公司注册地址：广州市天河区林和中路 136 号天誉花园二期四楼D区

公司办公地址：广州市天河区林和中路 8 号天誉大厦 35 楼

邮政编码：510610

公司网址：http://www.000502.cn

电子信箱：lvj@000502.cn

（五）公司信息披露报纸：《中国证券报》、《证券时报》

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

公司年度报告备置地点：绿景地产股份有限公司董事会秘书办公室

（六）公司股票上市交易所：深圳证券交易所

公司股票简称：绿景地产

公司股票代码：000502

（七）其他相关资料：

公司最近一次变更注册日期：2007 年 10 月 19 日

公司最近一次变更注册地点：广东省工商行政管理局

变更事项：注册地址

企业法人营业执照注册号：440000000006561

税务登记号码：440100201285073

公司聘请的会计师事务所：中准会计师事务所有限公司

住所：北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦四层

办公地址：北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦四层

第二节　会计数据和业务数据摘要

（一）本年度主要会计数据

项　　目	金额（人民币元）
营业利润	108,967,061.09
利润总额	107,608,182.88
归属于上市公司股东的净利润	56,636,760.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	57,438,042.40
经营活动产生的现金流量净额	-5,072,684.46

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-756,301.66
以前年度已经计提各项减值准备的转回	362,118.16
企业合并	144,026.30
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-551,124.39
合计	-801,281.59

（二）近三年主要会计数据（单位：人民币元）

	2008 年	2007 年		本年比上年增减（%）	2006 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	466,910,266.73	442,903,175.28	443,662,991.28	5.24%	249,163,770.68	249,163,770.68
利润总额	107,608,182.88	52,095,036.76	52,277,735.04	105.84%	17,773,527.35	26,043,835.19
归属于上市公司股东的净利润	56,636,760.81	4,424,277.88	4,585,861.71	1,135.03%	3,167,794.28	9,687,384.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	57,438,042.40	3,360,500.15	3,522,083.99	1,530.80%	4,875,153.30	11,394,743.85
经营活动产生的现金流量净额	-5,072,684.46	180,299,788.00	196,837,212.62	-102.58%	-61,180,140.36	-61,180,140.36

	2008 年末	2007 年末		本年末比上年末增减（%）	2006 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	798,936,373.28	727,350,372.41	754,671,694.91	5.87%	647,228,191.58	599,214,481.87
所有者权益（或股东权益）	240,860,370.17	200,114,626.21	210,281,634.02	14.54%	247,330,086.30	198,961,417.33
股本	184,819,607.00	184,819,607.00	184,819,607.00	0.00%	155,668,513.00	155,668,513.00

注：因本报告期广西天誉房地产开发有限公司纳入合并会计报表范围，该合并为同一控制下的企业合并，按照《企业会计准则》的规定，相应调整 2007 年度的会计数据。

（三）近三年主要财务指标（单位：人民币元）

	2008 年	2007 年		本年比上年增减（%）	2006 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
基本每股收益	0.3064	0.0239	0.0248	1,135.48%	0.0203	0.0622
稀释每股收益	0.3064	0.0239	0.0248	1,135.48%	0.0203	0.0622
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.3108	0.0182	0.0191	1,527.23%	0.0313	0.0732
全面摊薄净资产收益率	23.51%	2.21%	2.18%	上升 21.33 个百分点	1.28%	4.87%
加权平均净资产收益率	23.74%	2.20%	2.28%	上升 21.46 个百分点	1.28%	4.50%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	23.85%	1.68%	1.67%	上升 22.18 个百分点	1.97%	5.73%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	24.07%	1.67%	1.75%	上升 22.32 个百分点	1.96%	5.30%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.0274	0.976	1.0650	-102.58%	-0.393	-0.393
	2008 年末	2007 年末		本年末比上年末增减（%）	2006 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产	1.30	1.08	1.14	14.04%	1.59	1.28

注：因本报告期广西天誉房地产开发有限公司纳入合并会计报表范围，该合并为同一控制下的企业合并，按照《企业会计准则》的规定，相应调整 2007 年度的会计数据。

第三节　股本变动及股东情况

（一）股本变动情况

1、股份变动情况表（截止 2008 年 12 月 31 日）　　单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	98,509,979	53.30%				-38,796,528	-38,796,528	59,713,451	32.31%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	98,509,979	53.30%				-38,796,528	-38,796,528	59,713,451	32.31%
其中：境内非国有法人持股	96,771,504	52.36%				-37,058,528	-37,058,528	59,712,976	32.31%
境内自然人持股	1,738,475	0.94				-1,738,000	-1,738,160	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	86,309,628	46.70%				+38,796,528	+38,796,528	125,106,156	67.69%
1、人民币普通股	86,309,628	46.70%				+38,796,528	+38,796,528	125,106,156	67.69%
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	184,819,607	100.00%						184,819,607	100.00%

限售股份变动情况表　　单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
广州市天誉房地产开发有限公司	41,864,466	0	0	41,864,466	股改承诺	2010 年 1 月 10 日
深圳市宽天下投资有限公司	25,449,550	9,240,980	0	9,240,980	股改承诺	2009 年 1 月 10 日
				6,967,590		2010 年 1 月 10 日
新理益集团有限公司	5,602,667	5,602,667	0	0	股改承诺	2008 年 1 月 10 日
上海致真投资咨询有限公司	3,103,713	3,103,713	0	0	股改承诺	2008 年 1 月 10 日
上海方圆娱乐总汇有限公司	3,000,000	3,000,000	0	0	股改承诺	2008 年 1 月 10 日
上海人家餐饮管理有限公司	1,800,000	1,800,000	0	0	股改承诺	2008 年 1 月 10 日
深圳市瑞华丰实业有限公司	1,470,000	0	0	1,470,000	股改承诺	2008 年 1 月 10 日
上海景贤投资有限公司	1,320,000	1,320,000	0	0	股改承诺	2008 年 1 月 10 日
海南鹏新贸易有限公司	1,000,000	1,000,000	0	0	股改承诺	2008 年 1 月 10 日
海南亿祺贸易有限公司	1,000,000	1,000,000	0	0	股改承诺	2008 年 1 月 10 日
其他限售股份	12,899,583	12,729,168	0	170,415	股改承诺	2008 年 1 月 10 日
合计	98,509,979	38,796,528	0	59,713,451	—	—

2、股票发行与上市情况：截至报告期末的前三年，公司没有发行股票及衍生证券。

（二）股东情况介绍

1、截止 2008 年 12 月 31 日，公司股东总数 44,387 户。

2、公司前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股表（截止 2008 年 12 月 31 日）单位：股

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	8.77%	16,208,570	16,208,570	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
中国银行—工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.43%	799,990	0	0
华熙中环投资有限公司	境内非国有法人	0.34%	627,300	0	0
徐光荣	境内自然人	0.24%	435,031	0	0
黄秋窃	境内自然人	0.23%	425,971	0	425,971
陈雪	境内自然人	0.21%	388,662	0	0
曾杏芬	境内自然人	0.20%	365,118	0	0
陆伟	境内自然人	0.18%	332,800	0	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
中国银行—工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	799,990	人民币普通股
华熙中环投资有限公司	627,300	人民币普通股
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
陆伟	332,800	人民币普通股
吴敏杰	330,000	人民币普通股
温崇文	323,442	人民币普通股
林武汉	322,400	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	

3、公司控股股东情况

<1>公司第一大股东情况

名称：广州市天誉房地产开发有限公司　　成立时间：1997 年 7 月

法定代表人：文小兵　　注册资本：捌仟万元

经营范围：房地产开发（持资质证书经营）。

<2>广州市天誉房地产开发有限公司控股股东情况

广州市天誉房地产开发有限公司控股股东为广州市丰嘉企业发展有限公司。

广州市丰嘉企业发展有限公司成立于 1996 年 10 月，法定代表人为余斌，注册资本 2 亿元人民

币；经营范围：国内商业贸易（国家法律、法规及有专项规定的商品除外）、商品信息咨询服务、自有资金投资实业、投资房地产；

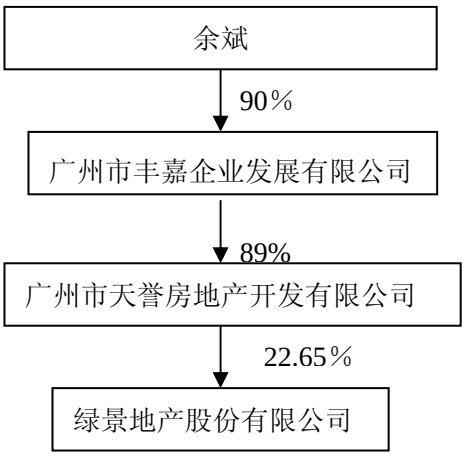
<3> 公司实际控制人情况

公司实际控制人为余斌先生。

余斌先生，44 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）有限公司董事局主席。

余斌先生通过广州市丰嘉企业发展有限公司间接控股广州市天誉房地产开发有限公司，为广州市天誉房地产开发有限公司实际控制人。

<4>公司与实际控制人之间的产权和控制关系方框图（截止 2008 年 12 月 31 日）



4、公司无其他持股在 10%以上的法人股东。

第四节　董事、监事、高级管理人员和员工情况

（一）董事、监事、高级管理人员情况

1、公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任职起始日期	任职终止日期	在股东单位任职情况	年初持股数	年末持股数	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）
余　斌	董事长	男	44	2007-01-18	2009-04-26		0	0	0.00
曹伯兰	独立董事	女	77	2006-04-26	2009-04-26		0	0	6.5
谢红希	独立董事	女	51	2006-04-26	2009-04-26		0	0	6.5
肖成钢	独立董事	男	38	2006-04-26	2009-04-26		0	0	6.5
林圣杰	董事	男	44	2007-01-18	2009-04-26		0	0	0.00
李乐伟	董事	男	53	2007-01-18	2009-04-26		0	0	0.00
吴椰军	董事	男	42	2007-01-18	2009-04-26		0	0	1.2
曹永胜	董事、总经理	男	43	2007-01-18	2009-04-26		0	0	48.89

刘　宇	董事、副总经理	女	41	2007-01-18	2009-04-26		0	0	33.58
文小兵	监事会主席	男	41	2007-01-18	2009-04-26	广州市天誉房地产开发有限公司董事长	0	0	0.00
宁双燕	监事	女	41	2007-01-18	2009-04-26		0	0	0.00
赵常辉	监事	女	44	2007-11-26	2009-04-26		0	0	14.91
甄雪媚	副总经理	女	48	2007-10-30	2009-04-26		0	0	36.22
石　磊	副总经理	男	38	2008-12-05	2009-04-26		0	0	1.92
司小平	财务负责人	男	41	2006-05-07	2009-04-26		0	0	23.81
王　斌	董事会秘书	男	34	2007-08-26	2009-04-26		0	0	17.15
合　计	0	-	-	-	-	-	0	0	197.18

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

<1>董事会成员

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

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

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

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

董　事：林圣杰先生，曾任广东国际技术合作实业集团财务总经理，现任广州市丰嘉企业发展有限公司副总经理、广州城建天誉房地产开发有限公司董事长。

董　事：李乐伟先生，曾任广信江湾新城总经理；现任广州市丰嘉企业发展有限公司副总经理、广州市誉浚咨询服务有限公司董事长、广州寰城实业发展有限公司董事长。

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

董　事：吴椰军先生，现任深圳市有所为投资有限公司总经理。

董　事：刘宇女士，曾任职于广州城启集团、广州市天誉房地产开发有限公司。现任本公司董事、副总经理。

<2>监事会成员

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

监　事：宁双燕女士，曾任职于辉洋集团，现任职于广州寰城实业发展有限公司。

监　事：赵常辉女士，曾任职于海南省国际信托投资公司企业发展部、海南省海信（集团）有限公司业务管理部经理，现任绿景地产股份有限公司办公室副主任。

<3>高级管理人员

总经理：曹永胜先生，简历见董事会成员介绍。

副总经理：刘宇女士，简历见董事会成员介绍。

副总经理：甄雪媚女士，曾在广州市宝成咨询服务有限公司任财务经理、新华通讯社广东分社基建办负责基建项目工作、广州市新华汇昌房地产开发有限公司任综合部经理、广州市天誉房地产开发有限公司业务部经理。现任本公司副总经理。

副总经理：石磊先生，曾任职于中石化集团茂名石化检修公司、广州越富科技有限公司、绿景地产股份有限公司、恒大地产南宁公司、恒大地产合肥公司。现任本公司副总经理。

财务负责人：司小平先生，曾任职于中房集团襄樊房地产开发股份有限公司，现任本公司财务负责人。

董事会秘书：王斌先生，曾任绿景地产股份有限公司合同部职员、证券事务代表，现任本公司董事会秘书。

3、公司董事、监事和高级管理人员报酬的决策程序、报酬确定依据

公司 2002 年年度股东大会审议通过的公司董事、监事津贴方案；公司 2007 年第二次临时股东大会通过了关于调整公司独立董事津贴的议案；公司第七届董事会第二十二次会议审议通过的《公司薪酬管理办法》，确定了公司高级管理人员的薪酬标准；公司 2008 年第一次临时股东大会审议通过了调整公司董事长薪酬标准。

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

2008 年 12 月 5 日公司第七届董事会第四十次会议聘任石磊先生为公司副总经理职务。

（二）公司员工情况

截至报告期末公司在职员工 101 人，其中行政人员 49 人，财务人员 17 人，销售人员 6 人，技术人员 29 人。

全体员工中，大专文化程度 34 人，本科文化程度 31 人，研究生以上文化程度 4 人。目前尚无需公司承担费用的离退休人员。

第五节　公司治理结构

（一）公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其它相关的法律、法规的要求，完善公司法人治理结构，健全内部管理和控制制度，深入开展公司治理活动，提高了公司整体治理水平。

自2007年5月起，公司按照相关要求进一步开展了公司治理专项活动，完成了组织学习、自查、

公众评议、整改、接受现场检查、整改提高等各个阶段的工作，公司治理水平得到了进一步提升。报告期内，公司在巩固前期治理活动成果的基础上，继续深入开展了专项治理活动。根据中国证券监督管理委员会[2008]27号文件的要求对公司治理专项活动进行了回顾、总结，公司治理专项活动中发现的问题已经按照整改计划如期完成，公司董事会对整改完成情况进行了专项说明（详见2008年7月22日本公司公告），目前公司治理的实际情况与中国证监会发布的有关公司治理的规范性文件不存在差异。今后，公司将一如既往的按照中国证监会、深圳证券交易所、广东证监局及相关法律、法规、规范性文件的要求，完善公司的各项制度和内部控制机制，提高公司规范运作水平，保证公司持续、健康、稳定地发展。

（二）独立董事履行职责情况

公司现任三名独立董事自任职以来，能按照《公司章程》及《独立董事工作制度》的规定，本着对投资者及公司利益负责的态度，勤勉尽责，认真履行义务，积极出席相关会议，深入了解公司情况，对参加的会议议题进行认真审核，参与相关议案的决策。其发表的独立意见维护了中小股东及公司的利益，保证了董事会的规范运作，推动了公司治理结构的完善与公司健康的发展。

1、报告期内，独立董事出席董事会的情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）	备注
曹伯兰	16	15	0	1	含以通讯方式召开的董事会会议
谢红希	16	16	0	0	
肖成钢	16	16	0	0	

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

（三）公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的分开情况

1、业务分开方面：公司具备独立、完整的业务体系。自主开展业务经营活动，完全独立于控股股东。

2、人员分开方面：公司人员具备独立的人事制度，劳动、工资管理等方面完全独立于控股股东。

3、资产完整方面：公司拥有完整的资产，与控股股东之间权属清晰、明确。

4、机构独立方面：公司组织机构健全，各职能部门在根据其职责独立开展工作。

5、财务独立方面：公司设有独立的财务部门，配置专职财务人员，建立了规范合理的会计核算体系和财务管理制度，在银行独立开户，独立纳税。

（四）公司内部控制制度建立健全情况

1、公司治理方面：

公司制定、完善了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《董事会战略委员会工作细则》、《董事会审计委员会工作细则》、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》、《董事会提名委员会工作细则》、《独立董事工作制度》、《经营班子工作细则》、《防范控股股东及关联方资金占用管理办法》等。这些制度对完善公司治理结构，规范公司决策和运作发挥着重要的作用。

2、生产经营方面

为规范公司生产经营管理，公司制定了《对外担保管理办法》、《控股子公司管理办法》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《工程考核管理办法》等一系列生产经营管理制度，保证公司生产经营管理的有章可循和规范运作。

3、行政管理方面

在行政管理方面，公司制定了《合同管理办法》、《资产管理制度》、《印章管理办法》、《档案管理办法》等一系列制度，以规范公司的日常管理。

4、财务管理方面

公司在严格执行国家财经法规和会计准则的提前下，根据具体情况制定了《财务管理制度》等一系列会计核算及财务制度。

5、内部审计方面

公司制定了《内部审计制度》，设立了董事会审计委员会领导下的内部审计部，配备专门的审计人员，以确保公司内部控制制度能够全面地得以贯彻执行。

6、人力资源方面

在人力资源方面，公司制定了《员工守则》、《公司薪酬管理办法》等制度。

7、信息披露与投资者管理方面

公司制订了《信息披露管理制度》、《敏感信息内部报告工作细则》、《投资者管理制度》、《保密制度》等一系列制度，保证公司信息披露的及时、准确、完整。

（五）公司内部控制自我评价

对照《企业内部控制基本规范》、《内部控制指引》等规定，公司已建立起了较为完善的内部控制制度，内部控制体系在科学性、合理性、有效性方面不存在重大缺陷，总体上符合中国证监会、深交所的相关要求，能够保证公司各项经营活动的正常有序进行及公司资产的安全、完整。

（六）高级管理人员的考评及激励机制

经公司第七届董事会第十三次会议和 2007 年度第二次临时股东大会审议通过，公司建立了董事会薪酬与考核委员会，负责对公司的高级管理人员实行绩效考核和评价。同时，公司修订了《公司薪酬管理办法》，完善了激励考核机制。

第六节　股东大会情况简介

本公司在报告期内召开了四次股东大会，具体情况如下：

1、2008 年第一次临时股东大会

2008 年第一次临时股东大会于 2008 年 1 月 31 日召开。本次股东大会决议公告刊登于 2008 年 2 月 1 日《中国证券报》、《证券时报》。

2、2008 年第二次临时股东大会

2008 年第二次临时股东大会于 2008 年 3 月 19 日召开。本次股东大会决议公告刊登于 2008 年 3 月 20 日《中国证券报》、《证券时报》。

3、2007 年年度股东大会

2007 年年度股东大会于 2008 年 6 月 26 日召开。本次股东大会决议公告刊登于 2008 年 6 月 27 日《中国证券报》、《证券时报》。

4、2008 第三次临时股东大会

2008 年第三次临时股东大会于 2008 年 7 月 9 日召开。本次股东大会决议公告刊登于 2008 年 7 月 10 日《中国证券报》、《证券时报》。

第七节　董事会报告

（一）报告期内公司经营情况的简要分析

2008 年，受美国次贷引发的全球金融危机的影响，国内宏观经济增长速度放缓，实体经济受到了一定程度的影响。房地产行业作为国家宏观经济的晴雨表，自 2007 年第四季度起开始进入了调整阶段，2008 年全国房地产销售价格持续下降，成交量也急剧萎缩。尽管下半年国家针对国内宏观经济发展和房地产行业发展出台了一系列刺激措施，但目前对整个行业的积极作用还未全面显现。

2008 年，在面临行业调整时，公司董事会及管理层稳健决策，积极创新经营模式和销售模式，及时采取了灵活多变的销售策略回笼资金，使公司的东山华庭项目和金碧御水山庄项目的销售取得了良好的成绩。报告期内，公司控股子公司开发的“绿景东山华庭”项目的绝大部分单位完成了销售。

2008年，在面对比2007年更为严峻的经济和行业形势时，公司董事会及管理层始终坚持以市场为导向，通过合作等方式积极开拓外地市场，如通过收购广西天誉房地产开发有限公司股权一方面增加了公司土地储备，拓展了省外市场，另一方面还在一定程度上锁定了公司历史遗留诉讼的风险；同时，公司还积极开展土地一级开发，拓展公司的业务区域。报告期内，公司新增了南宁市亭洪路19号江南花园项目及广西桂林市永福县福龙工业园B区和狮子口水库地块项目。

报告期内，公司实现结转销售面积 42,399.47 平方米（其中“绿景东山华庭” 24,511.44 平方米，“金碧御水山庄”17,888.03 平方米），实现营业收入 46,691.03 万元，比上年上升 5.24%；实

现营业利润 10,896.71 万元，比上年上升 109% ；实现净利润 5,663.68 万元，比上年增长 1,135.03%。

（二）公司报告期内的经营情况

1、主营业务范围及其经营状况

<1>本公司的经营范围：房地产开发经营，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。

<2>公司经营状况：

①报告期内，公司共完成主营业务收入 46,590.44 万元，其中占主营业务收入 10%以上的经营活动为房地产开发，报告期内公司房地产开发业务的基本情况如下：

单位：万元　币种：人民币

所属行业	主营业务收入	比上年增减（%）	主营业务成本	比上年增减（%）	主营业务利润率(%)
房地产开发	45,660.25	5.28	21,131.95	-21.08	36.39

注：主营业务利润率数据已扣除主营业务税金及附加。

②主营业务分产品情况表

单位：元　币种：人民币

产　品	主营业务收入	比上年增减（%）	主营业务成本	比上年增减（%）	主营业务利润率(%)
别　墅	4,626,398.00	-95.41	1,249,861.46	-97.79	45.87
公　寓	451,976,098.00	35.75	210,069,622.09	-0.5	36.29

注：主营业务利润率数据已扣除主营业务税金及附加。

公司主要项目的经营情况

产品	项目名称	主营业务收入	主营业务成本	毛利率（%）	毛利率与去年同期相比增减（%）
别墅	金碧御水山庄	4,626,398.00	1,249,861.46	72.98	29.08
公寓	金碧御水山庄	59,297,309.00	33,402,682.95	43.67	7.11
	绿景东山华庭	392,678,789.00	176,666,939.14	55.01	-
合计		456,602,496.00	211,319,483.55	53.72	15.46

注：本报告期内别墅项目毛利率比去年同期上升了29.08%，其主要原因是本期确认收入的别墅主要为库存别墅，成本相对较低，而销售时间是房地产形势较好的2007年，单位销售价格同比大幅上升，故本期别墅项目的毛利率有较大幅度上升；

本报告期公寓毛利率同比上升，其主要原因为：金碧御水山庄本期确认收入的公寓主要为 F 区公寓、E 区一期公寓，为房地产形势较好的 2007 年销售，单位销售价格与去年同期相比大幅上升，

而单位成本同比上升较少，故毛利率上升；“绿景东山华庭”本期确认收入的公寓为房地产形势较好的 2007 年销售，销售价格相对处于高位，另“绿景东山华庭”的土地为公司 2005 年 3 月竞得，地价相对较低，故毛利率较高。

③主营业务分地区情况表　　单位：元　币种：人民币

地 区	主营业务收入	主营业务利润
广 州	465,904,388.33	174,187,864.93

<3>主要供应商、客户情况

公司向前五名供应商合计的采购金额占年度采购总额的比例为 64.96%，前五名客户销售额合计占公司销售总额的比例为 4％。

2、报告期末公司总资产为 79,893.64 万元，主要构成情况如下：

项　目	期 末 数（万元）	占总资产的比例	期初数（万元）	增 减 比 例	变动原因
应收账款	294.31	0.37%	591.80	-50.27%	加大回收楼款力度
存 货	54,232.02	67.88%	33,809.01	60.41%	开发项目增加
长期股权投资	0.00	0.00%	1,600.00	-100%	是广西天誉房地产开发有限公司对广西南宁大坤矿业有限公司的股权投资。本公司收购广西天誉房地产开发有限公司前，2008 年 1 月 18 日，广西天誉房地产开发有限公司与广州天誉房地产开发有限公司签订股权转让协议，将该股权全部转让给广州天誉房地产开发有限公司。
持有至到期投资	0.00	0.00	4,000.00	-100%	支付收购广西天誉股权对价
长期借款	0.00	0.00%	8,000.00	-100%	报告期末调至一年内到期的非流动负债
应交税费	8,735.38	10.93%	3,493.32	150.06％	按清算口径计提土地增值税增加

3、报告期内销售费用、管理费用、财务费用、所得税等财务数据变动情况

项　目	本期数（万元）	上期数（万元）	增 减 比 例	变动原因
销售费用	2,177.82	1,290.96	68.70%	广告费用增加

管理费用	4,218.26	1,957.06	115.54%	办公室租赁费、开发项目、人员增加
财务费用	-42.42	-23.45	-80.90%	利息收入增加
所得税费用	5,125.57	4,098.19	25.07%	利润总额增加，所得税费用相应上升
资产减值损失	161.23	5,960.65	-97.30%	上年计提了成都熊猫万国商城公司减值准备所致

报告期内，公司对主要资产采用的计量属性为历史成本法。

4、现金流量表情况

经营活动产生的现金流量净额同比下降 102.58%,主要系销售商品收到的现金减少、在建开发项目支出增加所致；投资活动产生的现金流量净额同比下降 56.02%,主要系收购股权所致：筹资活动产生的现金流量净额同比增加 26.40%，主要系本期归还银行借款减少所致。

本公司 2008 年度实现归属于母公司所有者的净利润 5,663.68 万元，经营活动产生的现金流量净额为-507.27 万元，其中差异金额 6,170.95 万元，主要原因是本期在建开发项目投资和缴纳税费增加所致。

5、主要控股及参股公司的经营情况及业绩

控股公司及参股公司名称	服务或经营范围	本公司持股比例	注册资本（万元）	总资产（万元）	净资产（万元）	净利润（万元）	净利润较去年同期增减比例及原因
广州市花都绿景房地产开发有限公司	房地产开发经营	90%	8,000	67,319.68	28,873.83	-1,341.07	下降 119.70%，系本期收入下降所致。
恒大地产广州有限公司	房地产开发经营	80%	5,000	25,294.11	11,973.73	7,900.47	上升 1,737.71%，系本期确认收入。
海南欣融贸易有限公司	贸易	95%	100	100.75	89.27	-1.83	下降 232.73%，系账龄变化，计提坏账准备增加。
广州市恒远物业管理有限公司	物业管理	70%	60	1,448.44	-2,178.99	-96.38	上升 34.84%，系收入增加所致。
佛山市瑞丰投资有限公司	房地产投资	66.25%	13,000	12,861.23	12,844.19	-154.79	本期纳入合并范围
广西天誉房地产开发有限公司	房地产开发经营	100%	1000	3,149.95	976.20	-40.50	本期纳入合并范围
广西桂林永福美景地产开发有限公司	房地产开发经营	100%	1000	2,053.88	934.71	-65.29	本期纳入合并范围
广西桂林永福绿景工业园投资有限公司	基础设施/房地产开发	100%	1000	7,023.22	936.28	-63.72	本期纳入合并范围

备注：

<1>佛山市顺德区绿景房地产开发有限公司，成立于 2007 年 12 月，经营范围：筹办房地产开发，注册资本 1 亿元，本公司持股比例为 55%。2008 年 7 月 19 日，佛山市顺德区绿景房地产开发有限公司予以注销。2008 年 8 月与佛山市瑞丰投资有限公司的合并手续办理完毕。

<2>恒大地产成都投资有限公司，主要经营项目投资，注册资本 200 万元。根据公司发展需要，经 2008 年 3 月 24 日公司第七届二十七次董事会审议，对恒大地产成都投资有限公司予以注销。2008 年 8 月 13 日，该公司注销手续办理完毕。

6、公司控制的特殊目的的主体情况

公司不存在控制下的特殊目的的主体。

（三）对公司未来发展的展望

1、管理层对所处行业的讨论与分析

随着全球金融危机影响的扩大，二OO九年国内宏观经济发展放缓的压力增大，房地产行业仍将面临严峻考验。为了应对行业深度调整的严峻形势，2009年公司管理层将侧重于进一步提升公司管理水平。一方面科学掌握现有项目的开发节奏，加强资金计划管理，提升成本控制能力；另一方面，强化内部控制，通过提升内部管理水平达到提高公司抗风险能力的目标，同时及时分析、研究市场环境及发展趋势，强化公司品牌建设和产品定位，进一步提高公司核心竞争力。

2、公司新年度经营计划

2009 年，公司将围绕以下目标重点开展工作：

（1）继续做好金碧御水山庄的建设、验收及销售工作；

（2）继续做好佛山市顺德区北滘镇三桂大道项目的建设工作；

（3）积极推进广西桂林市永福县福龙工业园B区和狮子口水库地块的开发建设；

（4）继续做好广西天誉房地产开发有限公司拥有的南宁市亭洪路19号江南花园的开发建设。

3、公司未来发展所需资金及来源

2009 年度，公司将积极开展多渠道、多形式的融资工作，采取有力措施，科学合理的确定项目开发规模和计划，使开发经营与现金流协调统一，确保开发经营计划实施到位，同时要严格控制成本、减少费用，提高资金使用效率，保证资金需求。提升公司的获利能力，提高资产的流动性，保持合理的资产负债比例，使债务结构更加合理化。

4、影响公司未来发展战略和经营目标的风险因素及解决方案

经营中出现的主要问题：

（1）2008 年下半年国家开始对房地产行业采取一系列偏暖的调控政策，12 月国务院出台《促进房地产市场健康发展若干意见》，这些措施对刺激需求，提高市场购买力和提升行业信心具有一定的积极作用。但随着全球金融危机的不断扩大和深入，在国际经济环境没有明显改善的环境下，2009 年国内房地产行业仍将面临严峻的形势。（2）公司历史遗留债权、债务问题尚未解决，对公司未来发展和盈利存在一些不确定性的影响。

公司将采取如下相应措施：（1）加强内部管理，强化成本控制，提升公司的整体运作能力；（2）稳健发展，在行业调整过程中不断寻求新的发展机会；（3）科学计划项目开发周期，提高存货、资金的周转和使用效率。（4）继续通过诉讼、和解等各种合法有效途径清收债权，妥善解决公司债务问题，维护公司权益。

（四）公司报告期内投资情况

1、报告期内本公司无募集资金或报告期之前募集资金延续使用投资的情况。

2、报告期内本公司利用非募集资金投资情况

（1）“金碧御水山庄”项目的开发建设，基本完成 E 区二期项目的土建和精装修。

（2）南宁市亭洪路 19 号江南花园项目：由公司控股子公司广西天誉房地产开发有限公司负责开发建设。该项目总用地面积：9,044.7平方米，使用性质：住宅兼容商业。报告期内，正进行基础工程的施工。

（3）佛山市顺德区北滘镇三桂大道项目：由公司控股子公司佛山市瑞丰投资有限公司负责开发建设。该项目总用地面积：38,357.58 平方米，净用地面积36,452.78平方米，使用性质：住宅兼容商业。报告期内，正进行基础工程的施工。

（4）广西桂林市永福县福龙工业园B区和狮子口水库地块的土地一级开发项目。截止报告期末，福龙工业园B区征地工作已经基本完成；狮子口水库地块正在进行前期的测量、项目定位、规划工作。

（五）董事会日常工作情况

1、报告期内董事会的会议情况及决议内容

2008 年度，公司董事会共召开了十六次会议，会议届次、召开日期及信息披露情况如下：

（1）第七届董事会第二十五次会议于 2008 年 1 月 15 日以现场方式召开，本次会议决议公告刊登于 2008 年 1 月 16 日《中国证券报》、《证券时报》。

（2）第七届董事会第二十六次会议于 2008 年 2 月 21 日以通讯方式召开，本次会议决议公告刊登于 2008 年 3 月 4 日《中国证券报》、《证券时报》。

（3）第七届董事会第二十七次会议于 2008 年 3 月 24 日以通讯方式召开，本次会议决议公告刊登于 2008 年 3 月 26 日《中国证券报》、《证券时报》。

（4）第七届董事会第二十八次会议于 2008 年 4 月 22 日以通讯方式召开，本次会议审议通过了公司《二 OO 八年第一季度报告》。

（5）第七届董事会第二十九次会议于 2008 年 5 月 14 日以通讯方式召开，本次会议决议公告刊登于 2008 年 5 月 15 日《中国证券报》、《证券时报》。

（6）第七届董事会第三十次会议于 2008 年 5 月 16 日以通讯方式召开，本次会议决议公告刊登于 2008 年 5 月 17 日《中国证券报》、《证券时报》。

（7）第七届董事会第三十一次会议于 2008 年 5 月 27 日以通讯方式召开，本次会议决议公告刊登于 2008 年 5 月 28 日《中国证券报》、《证券时报》。

（8）第七届董事会第三十二次会议于 2008 年 6 月 4 日以通讯方式召开，本次会议决议公告刊登于 2008 年 6 月 5 日《中国证券报》、《证券时报》。

（9）第七届董事会第三十三次会议于 2008 年 6 月 18 日以通讯方式召开，本次会议决议公告刊登于 2008 年 6 月 19 日《中国证券报》、《证券时报》。

（10）第七届董事会第三十四次会议于 2008 年 7 月 22 日以通讯方式召开，本次会议决议公告刊登于 2008 年 7 月 23 日《中国证券报》、《证券时报》。

（11）第七届董事会第三十五次会议于 2008 年 8 月 4 日以通讯方式召开，本次会议决议公告刊登于 2008 年 8 月 5 日《中国证券报》、《证券时报》。

（12）第七届董事会第三十六次会议于 2008 年 8 月 18 日以通讯方式召开，本次会议决议审议通过了公司《二〇〇八年半年度报告全文及其摘要》。

（13）第七届董事会第三十七次会议于 2008 年 8 月 21 日以通讯方式召开，本次会议决议公告刊登于 2008 年 8 月 22 日《中国证券报》、《证券时报》。

（14）第七届董事会第三十八次会议于 2008 年 10 月 22 日以通讯方式召开，本次会议决议审议通过了公司《二OO八年第三季度报告》。

（15）第七届董事会第三十九次会议于 2008 年 11 月 26 日以通讯方式召开，本次会议决议审议通过了《关于收购股权的议案》：同意公司与佛山市瑞丰投资有限公司股东欧阳建星签订《股权转让协议》，受让其持有的佛山市瑞丰投资有限公司 11.25%的股权，转让价款为 925 万元。

（16）第七届董事会第四十次会议于 2008 年 12 月 5 日以通讯方式召开，本次会议决议公告刊登于 2008 年 12 月 6 日《中国证券报》、《证券时报》。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

根据公司 2007 年度股东大会通过的决议，公司 2008 年内未进行利润分配和公积金转增股本。

3、董事会审计委员会履职情况汇总报告

（1）董事会审计委员会 2008 年度履职情况：

公司董事会审计委员会于 2007 年 9 月 28 日成立，由 3 名董事组成，其中独立董事 2 名，召集人由独立董事中的会计专业人士担任。根据中国证监会、深交所有关规定及公司《董事会审计委员会工作细则》，报告期内，公司董事会审计委员会从完善公司治理结构、强化董事会决策功能和内控制度建设等方面，切实、勤勉的履行了各项职责。

根据中国证监会、深圳证券交易所的要求，公司审计委员会建立了“公司审计委员会年报工作规程”，将相关内容在公司《董事会会审计委员会工作细则》中进行了补充和修订。公司 2008 年 1 月 15 日召开的第七届董事会第二十五次会议，审议通过修订的《董事会审计委员会工作细则》。

（2）公司董事会审计委员会关于中准会计师事务所有限公司从事本年度审计工作的总结报告：

经公司 2007 年年度股东大会审议通过，公司聘任中准会计师事务所有限公司为 2008 年度审计机构；

审计委员会按照有关规定，在审阅了公司财务部提交的财务会计报表后，于 2009 年 2 月 10 日，与中准会计师事务所有限公司协商并确定了公司 2008 年度报告的审计计划。中准会计师事务所有限公司审计人员按照上述审计计划，开始了审计工作。2009 年 3 月 1 日，审计人员完成了对纳入合并报表范围的各公司的现场审计工作。2009 年 3 月 2 日，审计人员出具了初步审计意见。2009 年 3 月 23 日，如期出具了标准无保留意见的审计报告。

审计委员会认为，中准会计师事务所有限公司的年审注册会计师严格按照中国注册会计师独立审计准则的规定完成了审计工作，审计时间充分，审计人员配置合理、执业能力胜任，出具的审计

报表能够充分反映公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年度的经营成果和现金流量，出具的审计结论符合公司的实际情况。

（3）公司审计委员会 2008 年度会议决议

公司董事会审计委员会 2008 年度会议于 2009 年 3 月 23 日在公司会议室召开，会议应到委员三名，实到委员三名，公司副总经理刘宇女士、财务负责人司小平先生、董秘王斌先生列席了会议。会议由委员会召集人曹伯兰女士主持，符合《董事会审计委员会工作细则》等的有关规定。会议经审议，一致通过了如下议案：

①《公司2008年度财务决算报告》;

②《中准会计师事务所有限公司从事公司 2008 年度审计工作的总结报告》;

③《关于续聘中准会计师事务所有限公司为公司 2009 年度审计机构的议案》;

审计委员会认为，公司聘请的中准会计师事务所有限公司在为公司提供审计服务工作中，能够恪尽职守，遵循独立、客观、公正的执业准则，故同意公司2009 年度继续聘任中准会计师事务所有限公司作为公司2009年度审计机构。该议案将提交公司董事会审议通过后提交股东大会进行审议。

④《关于公司内部控制自我评价报告的议案》。

4、董事会薪酬与考核委员会履职汇总报告

公司董事会薪酬与考核委员会由 3 名董事组成，其中独立董事 2 名，召集人由独立董事担任。

报告期内，董事会薪酬与考核委员会根据中国证监会、深交所的有关规定及《公司薪酬管理办法》，对 2008 年度公司董事、监事、高管人员的薪酬情况进行了审核并发表如下意见：

公司 2008 年度报告中所披露的公司董事、监事及高管人员的薪酬均按国家的有关法律法规及公司的有关薪酬管理制度执行，未发现有违反法律、法规及公司薪酬管理制度的情形。

（六）本次利润分配预案

公司第七届董事会第四十一次会议于 2009 年 3 月 23 日召开，会议审议通过了公司 2008 年度利润分配预案：经中准会计师事务所有限公司审计, 2008 年度本公司实现归属于母公司所有者的净利润 56,636,760.81 元，累计未分配利润 26,360,126.81 元（以上皆为合并会计报表数据）。由于公司近年来的主要利润来源为控股子公司广州市花都绿景房地产开发有限公司，而其 90%的股权被法院冻结，以致暂时无法向公司分配利润。2008 年 12 月 31 日，公司累计未分配利润为 -238,407,244.76 元(母公司会计报表数据)，无法进行利润分配。公司拟本年度不进行利润分配，也不以公积金转增股本，本期净利润全部用于公司现有项目的开发。此预案尚须提请股东大会审议。

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

本公司近 3 年均未进行现金分红，也未进行资本公积金转增股本（股权分置改革除外），该年实现的净利润用于弥补以前年度亏损。

（七）外币金融资产及负债、与公允价值计量相关的项目及内部控制制度

1、外币金融资产及负债及与公允价值计量相关的项目

公司本报告期不存在与公允价值计量相关的项目、外币金融资产及负债。

2、同公允价值计量相关的内部控制制度

⑴存在活跃市场的金融资产，用活跃市场中的报价确定其公允价值；

⑵金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值；

⑶初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

⑷采用未来现金流量折现法确定金融工具公允价值的，使用合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。没有标明利率的短期应收款项和应付款项的现值与实际交易价格相差很小的，可以按照实际交易价格计量。

（八）公司指定信息披露的报刊为《中国证券报》、《证券时报》。

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

“经核查公司 2008 年年度审计报告和审慎查验，截止 2008 年 12 月 31 日，未发现公司及控股子公司存在为股东、实际控制人及其关联方、其他非法人单位或个人提供担保等情况。”

第八节　监事会报告

2008 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，认真履行职责，密切关注公司的生产经营活动。本年度监事会共召开了四次会议，参加了公司 2007 年度股东大会，及二 OO 八年第一次、第二次、第三次临时股东大会，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四次会议，会议召开及审议议题情况如下：

1、第六届监事会第十次会议（通讯方式）于 2008 年 3 月 24 日召开，会议审议通过了《2007 年度监事会工作报告》、《2007 年财务决算报告》、《2007 年年度报告及其摘要》。有关决议公告刊登于 2008 年 3 月 26 日《中国证券报》、《证券时报》。

2、第六届监事会第十一次会议（通讯方式）于 2008 年 4 月 22 日召开，会议审议通过了公司《2008 年第一季度报告》的议案。

3、第六届监事会第十二次会议（通讯方式）于 2008 年 8 月 18 日召开，会议审议并通过了公司《二 00 八年半年度报告全文及其摘要》的议案。

4、第六届监事会第十三次会议（通讯方式）于 2008 年 10 月 22 日召开，会议审议通过了公司《2008 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

报告期内，公司监事会根据相关法律、法规和《公司章程》的规定，遵循证监会等部门发布的上市公司治理的有关规定，本着对股东负责的态度，通过参加股东大会，列席董事会等形式，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、高级管理人员履职和公司依法运作情况独立进行了监督、检查。

公司监事会认为公司历次董事会和股东大会召集、表决程序合法，公司董事、高级管理人员遵守法律、法规和公司各项制度，勤勉尽责，维护了股东和公司的利益。公司已经建立了完善的内部控制制度，能够保证公司的健康发展。公司董事、高级管理人员在执行公司职务时未有违反法律、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

通过对 2008 年公司财务报表和相关文件的审阅，监事会认为：公司财务制度健全，财务状况良好，公司编制的 2008 年年度财务报告符合相关法律规定，能够反应公司财务状况和经营成果的真实情况。中准会计师事务所有限公司对公司 2008 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合法、公开，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 2008 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

报告期内，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，建立了一系列的内部控制制度。公司内部控制组织机构完整，保证了公司业务活动的正常进行，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。

2008 年，未发现公司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报告全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际情况。

第九节　重要事项

（一）报告期内公司公司重大诉讼、仲裁事项。

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、2008 年 12 月 18 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。2008 年 7 月 10 日，四川省高级人民法院就此案作出（2004）川执字第 37-1 号《民事裁定书》，裁定如下：1、继续查封被执行人成都熊猫万国商城有限公司所有的位于成都市青羊区上西顺城街、成房预售字第 2798 号项下，第 8 层 A 座 7772.43 平方米、B 座 1342 平方米、C 座 1428.14 平方米及成房预售字第 2852 号项下，地下夹层 21365.24 平方米的房产。上述查封房产总计面积为 31907.81 平方米;2、查封成都熊猫万国商城有限公司所有的位于成都市青羊区上

西顺城街、成房预售字第 3758 号项下房产。（具体面积及指向待登记机关分割后确认）

目前，成都熊猫万国商城上述房产仍处于查封状态，本案正在二审之中，尚无结果。本公司 2007 年度据此已计提“持有至到期投资减值准备 52,764,969.60 元。

2008 年 2 月 20 日，本公司与控股股东广州市天誉房地产开发有限公司（以下简称“广州天誉”）签订了《协议书》，购买广州天誉持有的广西天誉房地产开发有限公司（以下简称“广西天誉”）100%股权，转让价为 55,829,400 元。转让价款的支付形式：1、本公司以现金方式在该协议生效后五个工作日内支付 15,829,400 元转让价款给广州天誉；2、剩余 4000 万元转让价款以下列方式支付：根据四川高院（2006）川民再初字第 1 号《民事判决书》（详见本公司 2008 年 1 月 31 日《重大诉讼进展情况公告》），本公司享有的成都熊猫公司的债权约为 2100 万元人民币。本公司以该项可实现的债权作为剩余 4000 万元转让价款的资金来源。鉴于本公司享有的上述债权尚在诉讼过程中，待该案审理终结或和解结案后，本公司以实际受偿的债权（扣除广州天誉应承担的广西天誉的土地款 [广西天誉名下广西南宁市亭洪路 19 号 0510016 宗地的拆迁补偿费及该宗地因容积率调整而需补交的土地出让金合称为“土地款”]）支付剩余转让价款。本公司实际实现的债权数额在 4000 万元人民币（含 4000 万元）以内的，本公司预先在实际受偿的债权中扣除广州天誉应承担的土地款。经扣除仍有余款的，本公司应在实际受偿之日起三日内将该余款一次性支付给广州天誉，广州天誉收到该余款后，即视为本公司付清全部股权转让价款；经扣除无余款的，也同样视为本公司付清全部股权转让价款；广州天誉应承担的土地款大于本公司实际受偿的债权数额的，冲抵后，视为本公司付清全部股权转让价款，剩余土地款由广州天誉另行支付给本公司。本公司实际实现的债权数额超出 4000 万元人民币的，超出部分归本公司享有（详见本公司 2008 年 3 月 4 日《关联交易公告》）。

（二）报告期内公司无破产重整相关事项。

（三）报告期内，公司未持有其他上市公司股权、无参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权，无买卖其他上市公司股份事项。

（四）报告期内，公司收购、出售资产，吸收合并事项

1 、报告期内公司的重大收购事项

2008 年 2 月 20 日，公司与广州市天誉房地产开发有限公司（下称“广州天誉”）签订了《协议书》，以人民币 55,829,400 元购买广州天誉持有的广西天誉房地产开发有限公司（下称“广西天誉”）的 100%股权。2008 年 2 月 21 日，公司第七届董事会第二十六次会议审议同意该收购事项（详见本公司 2008 年 3 月 4 日《关联交易公告》）。2008 年 3 月 19 日，公司 2008 年第二次临时股东大会审议通过了该收购事项。2008 年 3 月 26 日，公司支付现金 15,829,400 元给广州天誉。2008 年 5 月 21 日，广西天誉的股权转让工商变更手续办理完毕。

2 、报告期内的企业合并事项

2008年5月14日，公司第七届董事会第二十九次会议审议通过了《关于收购佛山市瑞丰投资有限公

司55%股权》的议案，同意公司以5,494,936.24 元收购佛山市瑞丰投资有限公司55%的股权，同日，公司分别与自然人冯英丽、陈卉乔、陈均志、欧阳建星签订了《股权转让协议》。2008年5月16日，公司第七届董事会第三十次会议审议通过了《关于佛山市瑞丰投资有限公司吸收合并佛山市顺德区绿景房地产开发有限公司的议案》，同意佛山市瑞丰投资有限公司与佛山市顺德区绿景房地产开发有限公司合并，合并后，佛山市瑞丰投资有限公司存续，并将承继佛山市顺德区绿景房地产开发有限公司的所有资产、债权、债务，佛山市顺德区绿景房地产开发有限公司予以解散。2008年7月19日，佛山市顺德区绿景房地产开发有限公司工商注销手续办理完毕。2008年8月11日，佛山市顺德区绿景房地产开发有限公司与佛山市瑞丰投资有限公司的合并手续办理完毕。2008年8月21日，公司第七届董事会第三十七次会议审议通过了《关于对佛山市瑞丰投资有限公司增资的议案》，同意公司与冯英丽、陈卉乔、陈均志、欧阳建星按出资比例以现金方式共同对佛山市瑞丰投资有限公司进行增资，公司增资1,100万元，冯英丽、陈卉乔、陈均志、欧阳建星分别增资225万元（合计为900万元）。此次增资完成后，佛山市瑞丰投资有限公司注册资本为人民币1,3000万元，公司股权比例仍为55%。2008年11月26日公司第七届董事会第三十九次会议审议通过了《关于收购股权的议案》，同意公司与佛山市瑞丰投资有限公司股东欧阳建星签订《股权转让协议》，受让其持有的佛山市瑞丰投资有限公司11.25%的股权，转让价款为925万元。转让完成后，公司持有佛山市瑞丰投资有限公司66.25%的股权。

本期会计报表合并范围增加了佛山市瑞丰投资有限公司，减少了佛山市顺德区绿景房地产开发有限公司。

3、报告期内公司无重大出售资产事项。

（五）报告期内，公司股权激励计划实施情况

报告期内公司未实施任何股权激励计划。

（六）报告期内公司重大关联交易事项

1、关联方关系

关联方名称	与本公司关系	备注
广西南宁大坤矿业有限公司	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	
广州市天誉房地产开发有限公司	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	
Skyfame Realty (Holdings) Limited	受同一实际控制人控制	
Skyfame Management Services Limited	受同一实际控制人控制	
Winprofit Investments Limited	受同一实际控制人控制	

广州誉浚咨询服务有限公司	受同一实际控制人控制	
贵州誉浚房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	
Chain Up Limited	受同一实际控制人控制	
Sky Honest Investments Corp.	受同一实际控制人控制	
Nicco Limited	受同一实际控制人控制	
Yaubond Limited	受同一实际控制人控制	
广州寰城实业发展有限公司	受同一实际控制人控制	
Fine Luck Group Limited	受同一实际控制人控制	
Smartford Limited	受同一实际控制人控制	
Guangzhou Zhoutouzui Development Limited	受同一实际控制人控制	
广州市誉城房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	
Long World Trading Limited	受同一实际控制人控制	
Trenco Holdings Limited	受同一实际控制人控制	
广州市创誉房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	
Great Elegant Investment Limited	受同一实际控制人控制	
Yue Tian Development Limited	受同一实际控制人控制	
广州市城建天誉房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	

2、购销商品、提供劳务

关联方名称	交易项目	交易金额				定价原则
		本　期(元)	占同类交易的比例(%)	2007 年度(元)	占同类交易的比例(%)	
广州市城建天誉房地产开发有限公司	消费服务	884,518.28	41%	235,966.29	18.54%	市场价
广州市城建天誉房地产开发有限公司	房屋租赁	6,125,216.00	89.59%	0	0	市场价
广州市创誉房地产开发有限公司	房屋租赁	711,810.00	10.41%	684,177.00	37.41%	市场价

3、关联方债权债务往来

项　　目	金　　额	
其他应收款	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
广州市创誉房地产开发有限公司		224,448.00（注 1）
广州市天誉房地产开发有限公司	4,071,570.64（注 2）	

广州市城建天誉房地产开发有限公司	1,531,304.00（注 3）	

注 1：该款项为公司租赁广州市创誉房地产开发有限公司办公楼支付的租赁保证金。

注 2：该款项为按照《股权转让协议》应由广州市天誉房地产开发有限公司承担的南宁江南花园因容积率变更而需缴纳的土地出让金，因未到缴纳时间而未予支付。2009 年 1 月，广州市天誉房地产开发有限公司已按照国土部门的通知及时缴纳。

注 3：该款项为公司租赁广州市城建天誉房地产开发有限公司办公楼支付的租赁保证金。

4、报告期内，公司发生的重大关联交易事项

（1）公司收购广西天誉之关联交易事项

2008年2月20日，本公司与公司控股股东广州市天誉房地产开发有限公司（下称“广州天誉”）签订了《协议书》，购买广州天誉持有的广西天誉房地产开发有限公司（下称“广西天誉”）的100%股权，转让价款为人民币55,829,400元。定价原则：参考广东中广信资产评估有限公司出具的《关于对广西天誉房地产开发有限公司股东全部权益价值的资产评估报告书》中对广西天誉100%股权于评估基准日的评估值确定。该转让价款在协议生效后五个工作日内由本公司支付15,829,400元现金，剩余4000万元转让价款以本公司享有的成都熊猫万国商城有限公司的可实现的债权作为剩余4000万元转让价款的资金来源。鉴于本公司享有的上述债权尚在诉讼过程中，待该案审理终结或和解结案后，本公司以实际受偿的债权（扣除广州天誉应承担的广西天誉的土地款[广西天誉名下广西南宁市亭洪路19号0510016宗地的拆迁补偿费及该宗地因容积率调整而需补交的土地出让金合称为“土地款”]）支付剩余转让价款。本公司实际实现的债权数额在4000万元人民币（含4000万元）以内的，本公司预先在实际受偿的债权中扣除广州天誉应承担的土地款。经扣除仍有余款的，本公司应在实际受偿之日起三日内将该余款一次性支付给广州天誉，广州天誉收到该余款后，即视为本公司付清全部股权转让价款；经扣除无余款的，也同样视为本公司付清全部股权转让价款；广州天誉应承担的土地款大于本公司实际受偿的债权数额的，冲抵后，视为本公司付清全部股权转让价款，剩余土地款由广州天誉另行支付给本公司。

该关联交易事项已经公司第七届董事会第二十六次会议及公司 2008 年第二次临时股东大会审议通过。（详见本公司 2008 年 3 月 4 日《第七届第二十六次董事会决议公告》、《关联交易公告》）。

2008 年 3 月 26 日，公司支付现金 15,829,400 元给广州天誉。2008 年 5 月 21 日，广西天誉的股权转让的工商变更登记手续办理完毕。

广西天誉纳入公司本期会计报表合并范围，合并广西天誉导致公司本期净利润减少 404,999.36 元，期初资产总额增加 27,321,322.50 元、资本公积增加 10,000,000.00 元。期末资本公积减少 31,431,333.77 元。

（2）公司租赁房屋之关联交易事项

为满足办公需要，经 2008 年 1 月 15 日公司第七届二十七次董事会审议，同意公司控股子公司恒大地产广州有限公司与关联公司广州市城建天誉房地产开发有限公司签订《广州市房地产租赁合同》，租赁其物业作为办公场所。本次广州公司租赁的房屋是广州市天河区林和中路 8 号天誉大厦 34 层（部分）、35 层、36 层的房地产建筑。租赁总面积为 3346.12 平方米，合同期限 3 年，期限从 2008 年 2 月 1 日至 2011 年 1 月 31 日。租金总额为 25,470,648 元，按月支付。

2009 年 1 月 6 日，恒大地产广州有限公司与广州市城建天誉房地产开发有限公司签订《关于租赁合同变更的补充协议》就房屋租凭面积等事项进行了调整。租赁部位由原合同“广州市天河区林和中路 8 号 34 楼 01、02、03、04、06 单元、35 楼全层、36 楼全层”变更为“广州天河区林和中路 8 号 35 楼 01、02、03、04、06 单元、36 楼全层。”租赁面积由“3,344.1100 平方米”变更为“2,163.9119 平方米”，月租金及租赁保证证作相应调整。

（七）报告期内公司其他重大合同事项

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

2、报告期内，公司提供担保情况

截止报告期末，公司对外担保余额为 0 元。本报告期内，没有新增对外担保事项发生。

3、按揭担保

按行业惯例，房地产公司向银行为购房客户发放的抵押贷款提供按揭担保，该担保是商品房承购人在其未办理完所购房产的相关产权手续前，公司为其所提供的阶段性担保，其所购买的房产作为直接抵押物。公司基本不存在担保风险或风险相对较小。

报告期内，银行按揭担保发生额为 13,334 万元；截止 2008 年 12 月 31 日，累计银行按揭担保余额为 5,885 万元。

4、报告期内或持续到报告期内，公司未发生委托他人进行现金资产管理事项。

（八）公司或持股5％以上股东披露的承诺事项

1、公司控股股东承诺事项履行情况：

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

对于其所持有的股份，公司控股股东广州市天誉房地产开发有限公司承诺：

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

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

公司控股股东切实履行了承诺事项。

2、公司持股5％以上的原非流通股股东报告期内承诺事项的履行情况：

报告期内，持股5％以上的原非流通股股东深圳市宽天下投资有限公司通过深圳证券交易所出售所持有的绿景地产股份9,240,980股，占公司总股本的5%。截至2008年12月31日，深圳市宽天下投资有限公司持有本公司股份数为16,208,570股，占公司总股本8.77%。

2009年1月13日，深圳市宽天下投资有限公司通过大宗交易系统减持本公司股份9,000,000股，占公司总股本的4.87%。以上减持均遵守了《上市公司解除限售存量股份转让指导意见》等相关法律、法规、规章、业务规则的规定，深圳市宽天下投资有限公司在《股权分置改革说明书》等文件中除法定承诺外没有做出其他承诺事项。

（九）聘任会计师事务所情况

1、报告期内,经公司 2008 年度股东大会审议通过，公司继续聘任中准会计师事务所有限公司为公司 2008 年度审计机构。

中准会计师事务所有限公司为公司提供审计服务的连续年限为两年。

（十）报告期内，公司及其董事、监事、高级管理人员、公司控股股东、实际控制人未发生受有权机关调查、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、认定为不适当人选及深圳证券交易所公开谴责的情形。

（十一）报告期内，公司严格按照《公司法》、《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》和公司《信息披露管理制度》等有关规定，及时、充分、详尽的开展信息披露工作。

报告期内接待调研及采访的有关情况

接待时间	接待方式	接待对象	主要内容及资料提供
2008-01-01 至 2008-12-31	电话方式	公众投资者	公司生产经营情况，未提供资料

报告期内，没有投资者到公司进行现场调研、采访等情况。

第十节　财务报告

本公司 2008 年度财务报表经中准会计师事务所有限公司审计并出具了无保留意见的标准审计

报告，报告编号为中准审字（2009）第 5002 号。

（一）审 计 报 告

绿景地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的绿景地产股份有限公司（以下简称绿景地产公司）财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2008 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。

一、管理层对财务报表的责任

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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，绿景地产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 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年度的经营成果和现金流量。

中准会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：　谭道义

中国注册会计师：　林春娇

中国　北京　　二 00 九年三月二十三日

（二）财务报表

合并资产负债表

编制单位：绿景地产股份有限公司　　2008 年 12 月 31 日　　金额单位：人民币元

资　产	附 注	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	5.1	78,992,748.28	154,591,872.02
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	5.2	2,943,148.66	5,918,036.32
预付款项	5.3	97,385,114.39	137,836,187.80
应收利息			
应收股利			
其他应收款	5.4	9,245,470.41	9,594,184.43
存货	5.5	542,320,164.76	338,090,069.81
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		730,886,646.50	646,030,350.38
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资	5.6		40,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	5.7		16,000,000.00
投资性房地产			
固定资产	5.8	43,698,872.08	39,007,633.11
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	5.9		9,747,425.60
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	5.10	5,303,551.15	188,032.72
递延所得税资产	5.11	19,047,303.55	3,698,253.10
其他非流动资产			
非流动资产合计		68,049,726.78	108,641,344.53
资产总计		798,936,373.28	754,671,694.91

公司法定代表人：　　公司主管会计工作负责人：　　公司会计机构负责人：

合并资产负债表(续)

编制单位：绿景地产股份有限公司　　2008 年 12 月 31 日　　金额单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	5.13	95,833,682.50	88,857,303.24
预收款项	5.14	146,763,122.00	135,677,521.00
应付职工薪酬	5.15	682,902.16	1,387,699.08
应交税费	5.16	87,353,809.15	34,933,208.52
应付利息		235,500.00	321,924.67
应付股利	5.17	8,516.69	8,516.69
其他应付款	5.18	38,304,090.98	55,769,707.33
一年内到期的非流动负债	5.19	115,000,000.00	72,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		484,181,623.48	388,955,880.53
非流动负债：			
长期借款	5.20		80,000,000.00
应付债券	5.21	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	5.22		127,035.16
其他非流动负债			
非流动负债合计		274,040.00	80,401,075.16
负债合计		484,455,663.48	469,356,955.69
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	5.23	184,819,607.00	184,819,607.00
资本公积	5.24	22,795,561.50	48,853,586.16
减：库存股			
盈余公积	5.25	6,885,074.86	6,885,074.86
未分配利润	5.26	26,360,126.81	-30,276,634.00
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		240,860,370.17	210,281,634.02
少数股东权益		73,620,339.63	75,033,105.20
所有者权益合计		314,480,709.80	285,314,739.22
负债和所有者权益总计		798,936,373.28	754,671,694.91

公司法定代表人：　　公司主管会计工作负责人：　　公司会计机构负责人：

合并利润表

编制单位：绿景地产股份有限公司　　2008 年度　　金额单位：人民币元

项　　目	附注	本年度	上年度
一、营业总收入		466,910,266.73	443,662,991.28
其中：营业收入	5.27	466,910,266.73	443,662,991.28
二、营业总成本		357,943,205.64	392,072,579.02
其中：营业成本	5.27	213,033,043.30	269,021,170.63
营业税金及附加	5.28	79,761,274.40	31,199,257.80
销售费用		21,778,204.93	12,909,640.83
管理费用		42,182,587.08	19,570,564.50
财务费用（收益以“-”号填列）	5.29	-424,165.31	-234,538.57
资产减值损失	5.30	1,612,261.24	59,606,483.83
加：公允价值变动净收益（净损失以“-”号填列）			
投资净收益（净损失以“-”号填列）	5.31	0.00	546,407.15
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）		108,967,061.09	52,136,819.41
加：营业外收入	5.32	587,362.41	1,117,359.46
减：营业外支出	5.33	1,946,240.62	976,443.83
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		107,608,182.88	52,277,735.04
减：所得税费用	5.34	51,255,746.60	40,981,895.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		56,352,436.28	11,295,839.63
归属于母公司所有者的净利润		56,636,760.81	4,585,861.71
其中：被合并方在合并前实现的净利润		144,026.30	
少数股东损益		-284,324.53	6,709,977.92
六、每股收益			
（一）基本每股收益		0.3064	0.0248
（二）稀释每股收益		0.3064	0.0248

公司法定代表人：　　公司主管会计工作负责人：　　公司会计机构负责人：

合并现金流量表(一)

编制单位：绿景地产股份有限公司　　2008 年度　　金额单位：人民币元

项　　目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		495,351,155.44	565,726,598.15
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	5.35	34,068,177.52	237,732,376.49
经营活动现金流入小计		529,419,332.96	803,458,974.64
购买商品、接受劳务支付的现金		295,699,516.73	280,614,412.06
支付给职工以及为职工支付的现金		16,645,400.74	16,327,953.11
支付的各项税费		105,309,204.49	66,168,877.02
支付其他与经营活动有关的现金	5.36	116,837,895.46	243,510,519.83
经营活动现金流出小计		534,492,017.42	606,621,762.02
经营活动产生的现金流量净额		-5,072,684.46	196,837,212.62
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
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		364,660.00	4,070.00
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		364,660.00	1,426,700.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,349,345.60	5,018,067.00
投资支付的现金		15,829,400.00	16,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		8,751,825.41	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		30,930,571.01	21,018,067.00
投资活动产生的现金流量净额		-30,565,911.01	-19,591,366.25
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		9,000,000.00	45,000,000.00
取得借款收到的现金		40,000,000.00	162,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		49,000,000.00	207,600,000.00
偿还债务支付的现金		77,000,000.00	250,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,960,528.27	11,835,979.44
支付其他与筹资活动有关的现金			59,433.96
筹资活动现金流出小计		88,960,528.27	261,895,413.40
筹资活动产生的现金流量净额		-39,960,528.27	-54,295,413.40
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		-75,599,123.74	122,950,432.97
加：期初现金及现金等价物余额		154,591,872.02	31,641,439.05
六、期末现金及现金等价物余额		78,992,748.28	154,591,872.02

公司法定代表人：　　公司主管会计工作负责人：　　公司会计机构负责人：

合并现金流量表(二)

编制单位：绿景地产股份有限公司　　2008 年度　　金额单位：人民币元

补　充　资　料	附注	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	5.37		
净利润		56,352,436.28	11,295,839.63
加：资产减值准备		1,612,261.24	59,606,483.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		4,075,621.87	2,681,524.17
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销		981,005.62	63,312.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		756,301.66	
固定资产报废损失			54,426.03
公允价值变动损失（减：收益）			
财务费用		-351,630.61	-240,727.53
投资损失（减：收益）			-546,407.15
延所得税资产减少（减：增加）		-15,349,050.45	-1,434,479.05
递延所得税负债增加（减：减少）		-127,035.16	-65,795.13
存货的减少（减：增加）		-189,734,894.48	59,362,888.99
经营性应收项目的减少（减：增加）		47,521,196.87	-109,938,331.64
经营性应付项目的增加（减：减少）		88,991,102.70	175,998,478.03
其他		200,000.00	
经营活动产生的现金流量净额		-5,072,684.46	196,837,212.62
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物净增加情况：			
现金的期末余额		78,992,748.28	154,591,872.02
减：现金的期初余额		154,591,872.02	31,641,439.05
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		-75,599,123.74	122,950,432.97

公司法定代表人：　　公司主管会计工作负责人：　　公司会计机构负责人：

合并股东权益变动表

编制单位：绿景地产股份有限公司　　2008 年度　　金额单位：人民币元

项 目	本年数						
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	184,819,607.00	48,853,586.16		6,885,074.86	-30,276,634.00	75,033,105.20	285,314,739.22
加：会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年年初余额	184,819,607.00	48,853,586.16		6,885,074.86	-30,276,634.00	75,033,105.20	285,314,739.22
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-26,058,024.66			56,636,760.81	-1,412,765.57	29,165,970.58
（一）净利润					56,636,760.81	-284,324.53	56,352,436.28
（二）直接计入股东权益的利得和损失							
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.与计入股东权益项目相关的所得税影响							
4.其他							
上述（一）和（二）小计					56,636,760.81	-284,324.53	56,352,436.28
（三）股东投入和减少资本		-26,058,024.66				-1,128,441.04	-27,186,465.70
1.股东投入资本						-1,128,441.04	-1,128,441.04
2.股份支付计入股东权益的金额							
3.其他		-26,058,024.66					-26,058,024.66
（四）利润分配							
1.提取盈余公积							
2.对股东的分配							
3.提取职工奖励及福利基金							
（五）股东权益内部结转							
1.资本公积转增股本							
2.盈余公积转增股本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
四、本年年末余额	184,819,607.00	22,795,561.50		6,885,074.86	26,360,126.81	73,620,339.63	314,480,709.80

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

合并股东权益变动表

编制单位：绿景地产股份有限公司　　2008 年度　　金额单位：人民币元

项 目	上年数						
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润		
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	-22,422,163.00			4,591,285.69	51,709,977,92	63,030,194.61
（一）净利润					4,591,285.69	6,709,977.92	11,301,263.61
（二）直接计入股东权益的利得和损失							
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.与计入股东权益项目相关的所得税影响							
4.其他							
上述（一）和（二）小计					4,591,285.69	6,709,977.92	11,301,263.61
（三）股东投入和减少资本						45,000,000.00	45,000,000.00
1.股东投入资本						45,000,000.00	45,000,000.00
2.股份支付计入股东权益的金额							
3.其他							
（四）利润分配							
1.提取盈余公积							
2.对股东的分配							
3.提取职工奖励及福利基金							
（五）股东权益内部结转	29,151,094.00	-22,422,163.00					6,728,931.00
1.资本公积转增股本	29,151,094.00	-29,151,094.00					
2.盈余公积转增股本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他		6,728,931.00					6,728,931.00
四、本年年末余额	184,819,607.00	48,853,586.16		6,885,074.86	-30,276,634.00	75,033,105.20	285,314,739.22

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

资产负债表

编制单位：绿景地产股份有限公司　　2008 年 12 月 31 日　　金额单位：人民币元

资　　产	附注	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金		545,214.43	2,605,229.74
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			20,000,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	6.1	84,035,818.71	5,680,042.89
存货			68,355.00
待摊费用			
一年内到期的非流动资产			
内部往来借方			
其他流动资产			
流动资产合计		84,581,033.14	28,353,627.63
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资	6.2		40,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	6.3	223,842,634.70	168,013,064.48
投资性房地产			
固定资产		2,825,281.49	3,279,963.25
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		52,885.01	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		226,720,801.20	211,293,027.73
资产总计		311,301,834.34	239,646,655.36

公司法定代表人：　　公司主管会计工作负责人：　　公司会计机构负责人：

资产负债表(续)

编制单位：绿景地产股份有限公司　　2008 年 12 月 31 日　　金额单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	期末数	期初数
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		11,755,507.25	11,808,767.89
预收款项			
应付职工薪酬			401,083.12
应交税费		14,624,021.04	16,615,927.18
应付利息			
应付股利		8,516.69	8,516.69
其他应付款		313,435,425.92	201,075,890.63
预提费用			
递延收益			
一年内到期的非流动负债			
内部往来贷方			
其他流动负债			
流动负债合计		339,823,470.90	229,910,185.51
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		274,040.00	274,040.00
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			1,099.35
其他非流动负债			
非流动负债合计		274,040.00	275,139.35
负债合计		340,097,510.90	230,185,324.86
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		184,819,607.00	184,819,607.00
资本公积		17,906,886.34	38,853,586.16
减：库存股			
盈余公积		6,885,074.86	6,885,074.86
未分配利润		-238,407,244.76	-221,096,937.52
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		-28,795,676.56	9,461,330.50
少数股东权益			
股东权益合计		-28,795,676.56	9,461,330.50
负债和所有者权益总计		311,301,834.34	239,646,655.36

公司法定代表人：　　公司主管会计工作负责人：　　公司会计机构负责人：

利润表

编制单位：绿景地产股份有限公司　　2008 年度　　金额单位：人民币元

项　　目	附注	本年度	上年度
一、营业总收入		70,000.00	
其中：营业收入			
二、营业总成本		16,441,301.31	61,717,529.92
其中：营业成本		68,355.00	
营业税金及附加		3,850.00	
销售费用			
管理费用		9,602,233.93	1,258,971.52
财务费用（收益以“-”号填列）		-16,982.41	-2,749.66
资产减值损失		6,783,844.79	60,461,308.06
加：公允价值变动净收益（净损失以“-”号填列）			
投资净收益（净损失以“-”号填列）		-23,124.72	
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）		-16,394,426.03	-61,717,529.92
加：营业外收入		0.03	
减：营业外支出		916,980.59	580,186.14
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-17,311,406.59	-62,297,716.06
减：所得税费用		-1,099.35	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-17,310,307.24	-62,297,716.06
归属于母公司所有者的净利润		-17,310,307.24	-62,297,716.06
少数股东损益			
六、每股收益			
（一）基本每股收益		-0.0937	-0.3371
（二）稀释每股收益		-0.0937	-0.3371

公司法定代表人：　　公司主管会计工作负责人：　　公司会计机构负责人：

现金流量表(一)

编制单位：绿景地产股份有限公司　　2008 年度　　金额单位：人民币元

项　　目	附注	本期金额	上年度金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		70,000.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		140,930,473.41	149,724,553.66
经营活动现金流入小计		141,000,473.41	149,724,553.66
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		3,233,425.58	337,951.86
支付的各项税费		2,348,117.77	1,033,097.73
支付其他与经营活动有关的现金		81,290,592.13	88,004,995.57
经营活动现金流出小计		86,872,135.48	89,376,045.16
经营活动产生的现金流量净额		54,128,337.93	60,348,508.50
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,687.00	3,180,000.00
投资支付的现金		46,829,400.00	55,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		9,356,266.24	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		56,188,353.24	58,180,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-56,188,353.24	-58,180,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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		-2,060,015.31	2,168,508.50
加：期初现金及现金等价物余额		2,605,229.74	436,721.24
六、期末现金及现金等价物余额		545,214.43	2,605,229.74

公司法定代表人：　　公司主管会计工作负责人：　　公司会计机构负责人：

现金流量表(二)

编制单位：绿景地产股份有限公司　　2008 年度　　金额单位：人民币元

补　充　资　料	附注	本期金额	上年度金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润		-17,310,307.24	-62,297,716.06
加：资产减值准备		6,783,844.79	60,461,308.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		385,154.27	32,022.90
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销		7,554.99	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		72,214.49	
固定资产报废损失			
公允价值变动损失（减：收益）			
财务费用		-16,982.41	-2,749.66
投资损失（减：收益）		23,124.72	
递延所得税资产减少（减：增加）			
递延所得税负债增加（减：减少）		-1,099.35	
存货的减少（减：增加）		68,355.00	
经营性应收项目的减少（减：增加）		-58,662,717.91	-20,275,816.67
经营性应付项目的增加（减：减少）		122,779,196.58	82,431,459.93
其他			
经营活动产生的现金流量净额		54,128,337.93	60,348,508.50
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物净增加情况：			
现金的期末余额		545,214.43	2,605,229.74
减：现金的期初余额		2,605,229.74	436,721.24
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		-2,060,015.31	2,168,508.50

公司法定代表人：　　公司主管会计工作负责人：　　公司会计机构负责人：

股东权益变动表

编制单位：绿景地产股份有限公司　　2008 年度　　金额单位：人民币元

项 目	本年数					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	184,819,607.00	38,853,586.16		6,885,074.86	-221,096,937.52	9,461,330.50
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年年初余额	184,819,607.00	38,853,586.16		6,885,074.86	-221,096,937.52	9,461,330.50
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-20,946,699.82			-17,310,307.24	-38,257,007.06
（一）净利润					-17,310,307.24	-17,310,307.24
（二）直接计入股东权益的利得和损失						
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.与计入股东权益项目相关的所得税影响						
4.其他						
上述（一）和（二）小计					-17,310,307.24	-17,310,307.24
（三）股东投入和减少资本		-20,946,699.82				-20,946,699.82
1.股东投入资本						
2.股份支付计入股东权益的金额						
3.其他		-20,946,699.82				-20,946,699.82
（四）利润分配						
1.提取盈余公积						
2.对股东的分配						
3. 其他						
（五）股东权益内部结转						
1.资本公积转增股本						
2.盈余公积转增股本						
3.盈余公积弥补亏损						
4.其他						
四、本年年末余额	184,819,607.00	17,906,886.34		6,885,074.86	-238,407,244.76	-28,795,676.56

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

股东权益变动表

编制单位：绿景地产股份有限公司　　2008 年度　　金额单位：人民币元

项 目	上年数					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
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				-9,946,375.27	-172,620,946.85	-182,567,322.12
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	-158,799,221.46	75,030,115.56
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	29,151,094.00	-32,422,163.00			-62,297,716.06	-65,568,785.06
（一）净利润					-62,297,716.06	-62,297,716.06
（二）直接计入股东权益的利得和损失						
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.与计入股东权益项目相关的所得税影响						
4.其他						
上述（一）和（二）小计					-62,297,716.06	-62,297,716.06
（三）股东投入和减少资本						
1.股东投入资本						
2.股份支付计入股东权益的金额						
3.其他						
（四）利润分配						
1.提取盈余公积						
2.对股东的分配						
3. 其他						
（五）股东权益内部结转	29,151,094.00	-32,422,163.00				-3,271,069.00
1.资本公积转增股本	29,151,094.00	-29,151,094.00				
2.盈余公积转增股本						
3.盈余公积弥补亏损						
4.其他		-3,271,069.00				-3,271,069.00
四、本年年末余额	184,819,607.00	38,853,586.16		6,885,074.86	-221,096,937.52	9,461,330.50

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

绿景地产股份有限公司
财务报表附注

2008 年度

金额单位：人民币元

附注 1、公司的基本情况

绿景地产股份有限公司(以下简称本公司，曾用名：海南新能源股份有限公司、恒大地产股份有限公司)。本公司系于 1991 年 5 月经海南省人民政府办公厅琼府函(1991)38 号文批准,在海口新能源有限公司基础上改组设立的股份有限公司。1991 年 5 月 23 日经中国人民银行海南省分行批准，向社会公众发行人民币普通股 14,154,298 股，1992 年至 1995 年期间，本公司通过利润转增股本、配售股票以及资本公积转增股本、债转股等方式，共增加股本 94,276,190.00 元，截止 2006 年 12 月 31 日，本公司股本总额为 155,668,513.00 元。2007 年 1 月 9 日，股权分置改革方案实施完毕后，总股本由股改前 155,668,513 股增加为 184,819,607 股。本公司 1989 年 9 月 18 日在海南省工商行政管理局登记注册成立，2005 年 9 月 4 日从海南省海口市迁至广东省广州市，并在广东省工商行政管理局变更登记注册。2007 年 10 月 19 日变更登记注册，注册号：440000000006561；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。法定代表人：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、主要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

2.1 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则要求，真实、完整地反映了公司财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

2.2 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2.3 会计制度

本公司执行《企业会计准则》及其解释公告。

2.4 会计年度

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

2.5 记账本位币

以人民币为记账本位币。

2.6 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。

2.7 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。

2.8 现金等价物的确定标准

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

2.9 坏账及坏账准备的核算方法

2.9.1 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。

2.9.2 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。

2.10 存货核算方法

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

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

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

2.10.4 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。

2.10.5 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。

2.10.6 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。

2.10.7 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，则计提存货跌价准备，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，减记的金额则予以恢复，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。

2.11 金融资产和金融负债

2.11.1 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。

2.11.2 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。

2.11.3 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。

2.11.4 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。

2.11.5 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。

2.11.6 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。

2.12 长期股权投资的核算方法

2.12.1 非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，按实际支付的价款或确定的价值入账；在同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，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，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。

2.12.2 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。

2.12.3 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。

2.12.4 处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，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。

2.13 固定资产的标准、计价和折旧方法

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

2.13.2 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。

2.13.3 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。

2.14 在建工程核算方法

2.14.1 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。

2.14.2 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。

2.15 借款费用核算方法

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

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

2.15.3 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：

2.15.3.1 为购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。

2.15.3.2 为购建固定资产或者生产开发产品而占用了一般借款的，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。

2.16 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。

2.17 主要类别资产减值准备确定方法

2.17.1 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。

2.17.2 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)的公允价值减去处置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再转回。

(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置；

(5)其他表明固定资产可能已经发生减值的迹象。

2.17.3 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。

2.17.4 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。

2.18 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。

2.19 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。

2.20 收入确认原则

2.20.1 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。

2.20.2 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。

2.20.3 物业管理收入：公司已提供物业管理服务，与物业管理相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

2.20.4 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。

2.20.5 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。

2.20.6 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。

2.21 预计负债的确认原则

2.21.1 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，该义务的执行很可能导致经济利益流出公司，该义务的金额能够可靠地计量。

2.21.2 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。

2.22 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

2.22.1 本公司企业所得税会计处理方法采用资产负债表债务法。

2.22.2 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。

2.22.3 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。

附注 3、税项

税　种	税　率	计税依据
营业税	5%	营业收入
城建税	5%、7%	营业税
教育费附加	3%	营业税
企业所得税	18%、25%	应纳税所得额等
土地增值税	预征率 1%、2%及超率累进税率	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[2007]39 号的有关规定:自 2008 年 1 月 1 日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率。其中：享受企业所得税 15%税率的企业，2008 年按 18%税率执行，2009 年按 20%税率执行，2010 年按 22%税率执行，2011 年按 24%税率执行，2012 年按 25%税率执行。

海南欣融贸易有限公司在海南经济特区注册，原享受企业所得税税率为 15%。

2、根据广州市地方税务局穗地税函(2007)277 号文件，房地产开发项目竣工决算前，土地增值税暂按普通住宅营业收入的 1%、其他商品房营业收入的 2%预缴，按清算口径扣除预缴金额预提。

附注 4、企业合并及合并财务报表

4.1 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《企业会计准则第 33 号－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。

4.2 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

全　　称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司期末对其实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的余额	持股比例	表决权比例
广西天誉房地产开发有限公司	南宁市江南区亭洪路 19 号	房地产开发	RMB10,000,000.00	房地产开发；自有土地租赁	10,484,633.95	10,484,633.95	100%	100%

4.2.1“同一控制下企业合并”的判断依据

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制1年以上（含1年），为同一控制下的企业合并。同一方，是指对参与合并的企业在合并前后均实施最终控制的投资者。

4.2.2 同一控制的实际控制人

上述通过同一控制下的企业合并取得的子公司，同一控制的实际控制人为广州市天誉房地产开发有限公司。

4.2.3 被合并方自合并本年年初至合并日的收入、净利润、现金流量等情况：

购买子公司名称	合并日	年初至合并日收入、净利润、现金流量等情况				备注
		营业收入	净利润	现金净流量	经营性现金净流量	
广西天誉房地产开发有限公司	2008 年 3 月 31 日	691,210.00	317,626.14	1,602,670.24	1,627,770.24	

4.3 本年发生的非同一控制下购买子公司

购买子公司名称	购买日	合并成本	取得被购买方可辨认净资产公允价值	商誉或负商誉	购买日的确定依据	公允价值的确定方法
佛山市瑞丰投资有限公司	2008 年 5 月 14 日	5,494,936.27	5,494,936.27	无	《股权转让协议》	经审计后的帐面净资产

注：佛山市瑞丰投资有限公司于 2008 年 5 月 16 日与子公司佛山市顺德区绿景房地产开发有限公司合并。

4.4 非企业合并方式取得的子公司

全　　称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司期末对其实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的余额	持股比例	表决权比例
海南欣融贸易有限公司	海口市文明东路 36 号海润酒店 5 楼	贸易	RMB1,000,000.00	装饰材料、金属材料、有色金属、化工原料及产品等的销售	950,000.00		95%	95%
广州市花都绿景房地产开有限公司	广州市花都区新华镇公园前路 27 号丽苑大厦 A18	房地产开发	RMB80,000,000.00	花都区狮岭镇金碧御水山庄房地产开发经营	72,000,000.00		90%	90%
广州市恒远物业管理有限公司	广州市花都区芙蓉镇山前大道金碧御水山庄	物业管理	RMB600,000.00	物业管理(持资质证书经营),室内装饰,搬家服务,中餐制售	600,000.00		直接 30% 间接 70%	直接 30% 间接 70%
恒大地产广州有限公司	广州市天河区林和中路 8 号 34 楼 01、02、03、04、06 房、35 楼全层、36 楼全层	房地产开发	RMB50,000,000.00	房地产开发经营(须经相关部门批准后方可经营)、室内装饰、空调设备安装、园艺	50,000,000.00		直接 80% 间接 20%	直接 80% 间接 20%
广西桂林永福绿景工业园投资有限公司	永福县连江路 40 号种子大厦三楼 301 号房	房地产开发	RMB10,000,000.00	能源、基础设施、房地产开发、物业管理及规划设计等项目的投资	10,000,000.00		100%	100%
广西桂林永福美景地产开发有限公司	永福县连江路 40 号种子大厦三楼 306 号房	房地产开发	RMB10,000,000.00	房地产开发、经营；旅游、交通等项目的开发	10,000,000.00		100%	100%

4.5 本年合并报表范围的变更情况

4.5.1 与上年相比本年新增合并单位 4 家，原因为：

同一控制下企业合并广西天誉房地产开发有限公司，非同一控制下企业合并佛山市瑞丰投资有限公司，本期投资设立广西桂林永福绿景工业园投资有限公司和广西桂林永福美景地产开发有限公司。

4.5.2 本年减少合并单位 2 家，原因为：

佛山市顺德区绿景房地产开发有限公司与非同一控制下企业合并的佛山市瑞丰投资有限公司合并而注销；

恒大地产成都投资有限公司注销。

4.6 少数股东权益和少数股东损益

公司名称	年末少数股东权益	本期少数股东损益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东的本期亏损
广州市越秀山体育俱乐部有限公司	30,226,578.29	239,023.29		
海南海润旅业有限公司	44,633.53	-916.66		
冯英丽	14,449,709.27	-174,143.72		
陈卉乔	14,449,709.27	-174,143.72		
陈均志	14,449,709.27	-174,143.72		
合　　计	73,620,339.63	-284,324.53		

附注 5、合并财务报表主要项目注释

5.1 货币资金

项　　目	年末数				年初数		
	币种	原　币	汇率	折合人民币	原　币	汇率	折合人民币
现　　金	RMB	348,788.30	1.00	348,788.30	361,689.48	1.00	361,689.48
小　　计		348,788.30		348,788.30	361,689.48		361,689.48
银行存款	RMB	78,643,959.98	1.00	78,643,959.98	154,230,182.54	1.00	154,230,182.54
小　　计		78,643,959.98		78,643,959.98	154,230,182.54		154,230,182.54
其他货币资金	RMB						
小　　计							
合　　计		78,992,748.28		78,992,748.28	154,591,872.02		154,591,872.02

注：1、货币资金年末数比年初数减少 48.90%，主要系本年支付项目工程款和归还贷款所致。

2、年末货币资金无抵押、冻结等对变现有限制或有潜在回收风险的款项。

5.2 应收账款

(1)账龄分析及百分比

账　　龄	年末数			年初数		
	金　额	占总额的比例(%)	坏账准备金	金　额	占总额的比例(%)	坏账准备金
1 年以内	3,125,331.56	99.81	187,519.90	6,290,105.66	99.91	377,406.34
1-2 年						
2-3 年						
3 年以上	5,930.00	0.19	593.00	5,930.00	0.09	593.00
合　　计	3,131,261.56	100.00	188,112.90	6,296,035.66	100.00	377,999.34

注：年末数比年初数减少 50.27%，主要系收回售楼款所致。

(2)分类列示

类　　别	年末数			年初数		
	金　额	占总额的比例(%)	坏账准备	金　额	占总额的比例(%)	坏账准备
单项金额重大的应收账款						
单项金额不重大但风险较大的应收账款	5,930.00	0.19	593.00	5,930.00	0.09	593.00
其他不重大的应收账款	3,125,331.56	99.81	187,519.90	6,290,105.66	99.91	377,406.34
合　　计	3,131,261.56	100.00	188,112.90	6,296,035.66	100.00	377,999.34

(3)单项金额不重大但风险较大的应收账款以账龄较长(3 年以上)为标准确定。

(4)年末应收账款中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

(5)年末应收账款中欠款金额前五名

单位名称	年末余额	账　龄	占应收账款总额的比例
毕秋红	370,000.00	1 年以内	11.82%
莫绪、莫智懋	360,000.00	1 年以内	11.50%
梁健林	360,000.00	1 年以内	11.50%
林凡	350,000.00	1 年以内	11.18%
苏钜荣	300,000.00	1 年以内	9.58%
合　　计	1,740,000.00		55.58%

5.3 预付账款

(1)账龄分析

账　龄	年末数		年初数	
	金　额	比 例	金　额	比 例
1 年以内	92,694,033.07	95.18%	133,562,907.16	96.90%
1-2 年	676,908.37	0.70%	1,624,072.17	1.18%
2-3 年	1,437,276.91	1.47%	2,549,751.82	1.85%
3 年以上	2,576,896.04	2.65%	99,456.65	0.07%
合　　计	97,385,114.39	100.00%	137,836,187.80	100.00%

注：年末数比年初数减少 29.35%,主要系预付工程款结转开发成本所致。

(2)账龄超过 1 年的重要预付账款

单位名称	金　额	欠款时间	未及时结算的原因
茂名市电白建筑工程总公司	1,365,426.94	2-4 年	发票未回
广州泓图装饰设计有限公司	692,268.73	3-4 年	发票未回
合　　计	2,057,695.67		

(3)金额较大的预付账款

单位名称	金　额	性质或内容
永福县福龙工业园 B 区项目开发建设指挥部	80,000,000.00	土地征用款
广东电白二建工程有限公司	10,685,084.54	工程款
合　　计	90,685,084.54	

(4)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的款项。

5.4 其他应收款

(1)账龄分析及百分比

账　龄	年末数			年初数		
	金　额	占总额的比例(%)	坏账准备金	金　额	占总额的比例(%)	坏账准备金
1年以内	7,100,555.92	10.46	425,853.34	5,332,369.44	8.03	284,966.53
1—2 年	190,647.18	0.28	13,345.30	305,836.55	0.46	300,406.46
2—3 年	5,836.55	0.01	466.92	177,490.50	0.27	14,199.24
3 年以上	60,564,359.96	89.25	58,176,263.64	60,592,269.46	91.24	56,214,209.29
合　计	67,861,399.61	100.00	58,615,929.20	66,407,965.95	100.00	56,813,781.52

(2)分类列示

类　别	年末数			年初数		
	金　额	占总额的比例(%)	坏账准备	金　额	占总额的比例(%)	坏账准备
单项金额重大的其他应收款	48,851,306.33	71.99	48,851,306.33	48,851,306.33	73.56	48,851,306.33
单项金额不重大但风险较大的其他应收款	11,713,053.63	17.26	9,324,957.31	11,740,963.13	17.68	7,362,902.96
其他不重大的其他应收款	7,297,039.65	10.75	439,665.56	5,815,696.49	8.76	599,572.23
合　计	67,861,399.61	100.00	58,615,929.20	66,407,965.95	100.00	56,813,781.52

(3)单项金额重大的其他应收款及计提坏账准备情况

单位名称	所欠金额	计提比例	理　由
海南省海证实业公司	38,463,339.71	100%	债务人财务状况恶化
海南南林农场	10,387,966.62	100%	超过诉讼时效
合　计	48,851,306.33		

(4)单项金额不重大但风险较大的其他应收款以账龄较长(3 年以上)为标准确定。

(5)年末其他应收款中应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的款项占其他应收款

总额的 6%。年末其他应收款中应收关联往来款项占其他应收款总额的 8.26%。详见附注 7（三）。

(6)年末其他应收款中欠款金额前五名

单位名称	年末余额	账　龄	占其他应收款总额的比例
海南省海证实业公司	38,463,339.71	3 年以上	56.68%
海南南林农场	10,387,966.62	3 年以上	15.31%
广州超丰贸易有限公司	4,237,113.29	3 年以上	6.24%
广州市天誉房地产开发有限公司	4,071,570.64	1 年以内	6.00%
万宁县财政局	1,426,000.00	3 年以上	2.10%
合　　计	58,585,990.26		86.33%

(7)年末金额较大的其他应收款

单位名称	年末余额	性质或内容
海南省海证实业公司	38,463,339.71	往来款
海南南林农场	10,387,966.62	土地款
合　　计	48,851,306.33	

5.5 存货及存货跌价准备

(1)存货分类

项　　目	年末数			年初数		
	金　额	跌价准备	净　额	金　额	跌价准备	净　额
开发成本	440,243,906.46		440,243,906.46	257,260,088.82		257,260,088.82
开发产品	101,569,945.21		101,569,945.21	80,276,263.12		80,276,263.12
原材料	506,313.09		506,313.09	553,717.87		553,717.87
合　　计	542,320,164.76		542,320,164.76	338,090,069.81		338,090,069.81

(2)其中：开发成本分项列示如下

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年末余额	年初余额
金碧山庄配套设施				4,813,832.65	6,248,598.27
金碧山庄开发间接费				15,136,685.63	2,706,016.36
金碧御水山庄小学	2004.4	2008.5	400		5,443,778.20
金碧御水山庄大小拇指别墅	2004.11	2006.9	1,000		2,172,590.29
金碧御水山庄 H 区 C01 大别墅					1,641,871.16
金碧山庄 H 区 A02、A03 别墅	2005.5	2008.5	909	8,722,347.97	7,972,053.39
金碧山庄大拇指别墅				6,765,255.43	1,103,630.42
金碧山庄 E 区二期洋房	2007.2	2009.5	21,000	179,575,965.45	64,606,457.57
金碧山庄 E 区二期别墅	2007.3	2009.5	9,000	77,742,749.64	32,054,568.81
绿景东山华庭	2005.11	2008.5	18,000		133,297,628.95

三桂大道信用社项目	2008.6	2010.6	34,000	116,225,855.71	
天誉·江南花园项目	2008.4	2009.8	8,300	30,486,213.98	12,895.40
桂林永福县项目苏桥镇狮子口水库				620,000.00	
桂林福龙工业园 B 区项目				155,000.00	
合　　计				440,243,906.46	257,260,088.82

(3)其中：开发产品分项列示如下

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
金碧山庄首一期别墅	2002.12	4,090,904.06		379,433.78	3,711,470.28
首三期洋房	2004.3				
H 区别墅	2004.5	1,138,881.45			1,138,881.45
G 区洋房	2006.4	708,808.20			708,808.20
F 区别墅	2006.6	1,146,256.06			1,146,256.06
F 区洋房	2007.6	49,006,198.05		31,030,634.68	17,975,563.37
E 区一期洋房	2007.6	4,215,332.27		2,372,048.27	1,843,284.00
E 区一期别墅	2007.6	19,901,528.03		870,427.68	19,031,100.35
其他房产		68,355.00		68,355.00	
绿景东山华庭	2008.6		232,681,520.64	176,666,939.14	56,014,581.50
合　计		80,276,263.12	232,681,520.64	211,387,838.55	101,569,945.21

(4)年末存货不存在应计提存货跌价准备的情形。

(5)金碧御水山庄已有部分房产和商铺作为广州市花都绿景房地产开发有限公司在中国农业银行借款的抵押物，抵押情况详见附注 5.19。

5.6 持有至到期投资

项　　目	年末数	年初数
成都熊猫万国商城公司		40,000,000.00
合　　计		40,000,000.00

注：年末数比年初数减少 40,000,000.00 元系以其作为购买广西天誉房地产开发有限公司股权的对价所致。

5.7 长期股权投资

按成本法核算的长期股权投资

被投资单位	股权比例	初始投资额	年初数		本期损益调整	本期计提减值准备	本期增减	年末数	
			投资成本	减值准备				投资成本	减值准备
海南机场股份有限公司	0.26%	377,806.00	377,806.00	377,806.00				377,806.00	377,806.00
中国海南改革发展研究院	3%	1,530,093.27	1,530,093.27	1,530,093.27				1,530,093.27	1,530,093.27
山大生命科学风险创业基金		1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00				1,000,000.00	1,000,000.00
广西南宁大坤矿业有限公司	100%	16,000,000.00	16,000,000.00				-16,000,000.00		

合　　计		18,907,899.27	18,907,899.27	2,907,899.27			-16,000,000.00	2,907,899.27	2,907,899.27

5.8 固定资产

类　　别	年初数	本期增加	本期减少	年末数
固定资产原值				
房屋建筑物	28,666,646.71	7,316,365.52	510,726.37	35,472,285.86
机器设备	776,463.52	210,600.00	266,262.03	720,801.49
电子设备	796,279.00	159,022.00	18,290.00	937,011.00
运输设备	14,648,904.00	1,122,484.00	2,706,965.00	13,064,423.00
办公设备	1,718,878.33	465,254.00	524,586.00	1,659,546.33
家私类	63,374.00	277,682.00	14,296.00	326,760.00
陈列装饰品	3,180,000.00			3,180,000.00
合　　计	49,850,545.56	9,551,407.52	4,041,125.40	55,360,827.68
累计折旧：				
房屋建筑物	2,591,011.21	700,880.32	443,527.97	2,848,363.56
机器设备	351,565.57	108,329.27	62,943.75	396,951.09
电子设备	646,994.53	103,083.77	-58,816.71	808,895.01
运输设备	6,030,183.37	1,632,221.77	1,429,633.89	6,232,771.25
办公设备	1,195,673.30	264,605.65	478,110.66	982,168.29
家私类	27,484.47	20,336.11	12,764.18	35,056.40
陈列装饰品		357,750.00		357,750.00
合　　计	10,842,912.45	3,187,206.89	2,368,163.74	11,661,955.60
净　　值	39,007,633.11			43,698,872.08

注：建筑面积 3,319.66 平方米的房屋建筑物正在办理产权证。

5.9 无形资产

类　　别	年初数	本期增加	本期减少	年末数
土地使用权	9,747,425.60		9,747,425.60	
合　　计	9,747,425.60		9,747,425.60	

5.10 长期待摊费用

种　　类	年初数	本期增加	本期摊销	年末数
办公楼装修	4,800.75	5,927,792.61	684,822.99	5,247,770.37
开办费	113,806.31	79,454.80	193,261.11	
软件及其他	69,425.66	83,770.00	97,414.88	55,780.78
合　　计	188,032.72	6,091,017.41	975,498.98	5,303,551.15

注：年末数比年初数增加 27.21 倍主要系对本年租赁天誉大厦 35-36 层办公楼的装修费用。

5.11 递延所得税资产

类　　别	年末数	年初数
应收款项坏账准备	32,998.25	55,229.38
可弥补亏损		2,163,076.18
预提土地增值税	11,676,149.20	1,479,947.54

预收售房款	7,338,156.10	
合　　计	19,047,303.55	3,698,253.10

5.12 资产减值准备

项　　目	年初数	本期计提额	本期减少额		年末数
			转回	其他	
一、坏账准备	57,191,780.86	1,974,379.40	362,118.16		58,804,042.10
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	52,764,969.60			52,764,969.60	
五、长期股权投资减值准备	2,907,899.27				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					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟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	112,864,649.73	1,974,379.40	362,118.16	52,764,969.60	61,711,941.37

5.13 应付账款

(1)应付账款年末数为 95,833,682.50 元，年初数 88,857,303.24 元。

(2)无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

(3)账龄在 1 年以上大额应付账款情况如下：

单位名称	金　　额	未偿还原因
四川省第六建筑工程有限公司	20,230,932.80	工程尚未结算
汕头市潮阳第一建安总公司	10,908,363.68	工程尚未结算
海军海口房地产管理	5,866,522.32	债权人下落不明
海南银地物业发展有限公司	2,169,719.57	债权人下落不明
海南新安房地产有限公司	1,311,500.00	债权人下落不明
合　　计	40,487,038.37	

5.14 预收账款

(1)预收账款年末数为 146,763,122.00 元，年初数 135,677,521.00 元。

(2)无预收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

(3)预收账款主要是预收业主购房款，均为一年以内的款项。

5.15 应付职工薪酬

项　　目	年初数	本期增加	本期减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴		13,196,979.41	13,196,979.41	

二、职工福利费	695,485.88	411,731.08	1,107,216.96	
三、社会保险费	1,036.04	1,326,909.65	1,327,945.69	
四、住房公积金	425.00	612,795.51	613,220.51	
五、工会经费和职工教育经费	690,752.16	15,412.00	23,262.00	682,902.16
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿		376,776.17	376,776.17	
八、其　　他				
其中：以现金结算的股份支付				
合　　计	1,387,699.08	15,940,603.82	16,645,400.74	682,902.16

注：应付职工薪酬中无拖欠性质工资。

5.16 应交税费

税　　种	年末数	年初数
营业税	-3,094,229.32	-3,406,473.30
城市维护建设税	-216,596.04	-238,453.13
企业所得税	43,805,935.30	35,628,507.92
个人所得税	54,526.31	51,878.65
印花税	87,783.02	115,810.57
教育费附加	-92,826.90	-102,169.56
土地增值税	46,704,596.80	2,316,211.29
防洪费	104,619.98	562,022.08
房产税		5,874.00
合　　计	87,353,809.15	34,933,208.52

注：年末营业税、城市维护建设税及教育费附加为负数系按预收房款缴纳税费所致。

5.17 应付股利

投资者	年末数	年初数
个人股	8,516.69	8,516.69
合　计	8,516.69	8,516.69

5.18 其他应付款

账　　龄	年末数	年初数
1 年以内	18,938,238.83	40,501,180.26
1-2 年	5,022,563.21	6,341,709.72
2-3 年	5,763,240.99	1,559,395.01
3 年以上	8,580,047.95	7,367,422.34
合　　计	38,304,090.98	55,769,707.33

(1)无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

(2)账龄在 1 年以上大额其他应付款情况：

单位名称	金　　额	未偿还原因
海南万宁三锚企业公司	3,164,247.00	债权人下落不明
海南汇聚贸易有限公司	655,030.72	债权人下落不明
合　　计	3,819,277.72	

5.19 一年内到期的非流动负债

借款单位	年末数		年初数		借款条件
	原　币	折合人民币	原　币	折合人民币	
中国农业银行广州市花都支行	115,000,000.00	115,000,000.00			抵押
中国工商银行广州市高新支行			15,000,000.00	15,000,000.00	抵押
中国工商银行广州市芳村支行			57,000,000.00	57,000,000.00	抵押
合　　计	115,000,000.00	115,000,000.00	72,000,000.00	72,000,000.00	

注：(1)年末数比年初数增加 59.72%，系年末自长期借款转入增加所致。

(2)抵押物明细如下：

抵押物明细	数量	面积(㎡)	账面价值
土地证号：花国用 2005 第 721323 号	1 块	21,581.86	1,196,282.50
E1 栋商铺	15 套	726.07	1,825,296.69
E3 栋公寓	87 套	14,943.62	37,567,369.79
E4 栋公寓	88 套	15,080.89	37,912,458.39
E 区低层住宅	56 套	10,052.55	30,567,142.29
合　　计		62,384.99	109,068,549.66

5.20 长期借款

借款单位	年末数		年初数		借款条件
	原　币	折合人民币	原　币	折合人民币	
中国农业银行广州市花都支行			80,000,000.00	80,000,000.00	抵押
合　　计			80,000,000.00	80,000,000.00	

注：年末数减少系转入一年内到期的非流动负债所致。

5.21 应付债券

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

5.22 递延所得税负债

类　　别	年末数	年初数
固定资产折旧		127,035.16
合　　计		127,035.16

5.23 股本

	本次变动前		本次变动增减(＋，－)					本次变动后	
	数 量	比例	发行	送股	公积金	其他	小计	数 量	比例

			新股		转股				
一、未上市流通份									
二、有限售条件股份	98,509,979	53.30				-38,796,528	-38,796,528	59,713,451	32.31
1.国家持股									
2.国有法人持股									
3.其他内资持股	98,509,979	53.30				-38,796,528	-38,796,528	59,713,451	32.31
其中：									
境内法人持股	96,771,504	52.36				-37,058,528	-37,058,528	59,712,976	32.31
境内自然人持股	1,738,475	0.94				-1,738,000	-1,738,000	475	
4.外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
三、无限售条件股份	86,309,628	46.70				38,796,528	38,796,528	125,106,156	67.69
1.人民币普通股	86,309,628	46.70				38,796,528	38,796,528	125,106,156	67.69
2.境内上市的外资股									
3.境外上市的外资股									
4.其他									
四、股份总数	184,819,607	100						184,819,607	100

5.24 资本公积

项　　目	年初数	本期增加	本期减少	年末数	变动原因、依据
股本溢价					
其他资本公积	48,853,586.16	5,199,709.27	31,257,733.93	22,795,561.50	企业合并
合　　计	48,853,586.16	5,199,709.27	31,257,733.93	22,795,561.50	

注：同一控制合并前的资本公积年初数为 38,853,586.16 元，因同一控制合并增加净资产 10,167,007.81 元 ，扣除还原被合并方留存收益中归属本公司部分 167,007.81 元后资本公积年初数为 48,853,586.16 元；本期资本公积增加 5,199,709.27 元系购买佛山市瑞丰投资有限公司股东欧阳建星持有其 11.25%的股权；本期减少 31,257,733.93 元主要系同一控制下收购广州市天誉房地产开发有限公司持有的广西天誉房地产开发有限公司 100%股权的对价 31,431,333.77 元。

5.25 盈余公积

项　　目	年初数	本期增加	本期减少	年末数
法定盈余公积	6,885,074.86			6,885,074.86
任意盈余公积				
合　　计	6,885,074.86			6,885,074.86

5.26 未分配利润

项　　目	本年度	上年度
年初未分配利润	-30,276,634.00	-34,862,495.71
加：本年净利润	56,636,760.81	4,585,861.71
可供分配的利润	26,360,126.81	-30,276,634.00
减：提取盈余公积		
对股东的分配		
其　　他		
年末未分配利润	26,360,126.81	-30,276,634.00

注：本年度年初未分配利润比上年度报告年末未分配利润-30,443,641.81 元差异167,007.81 元系同一控制合并子公司的留存收益中归属本公司部分。

5.27 营业收入及成本

1.营业收入构成

类　　别	本年度	上年度
主营业务收入	465,904,388.33	442,903,175.28
其他业务收入	1,005,878.40	759,816.00
合　　计	466,910,266.73	443,662,991.28

2.营业成本构成

类　　别	本年度	上年度
主营业务成本	212,010,572.31	269,021,170.63
其他业务成本	1,022,470.99	
合　　计	213,033,043.30	269,021,170.63

3. 主营业务收入及主营业务成本

类　　别	主营业务收入		主营业务成本	
	本 年 数	上 年 数	本 年 数	上 年 数
房地产销售收入	456,602,496.00	433,712,350.00	211,319,483.55	267,754,447.38
物业管理及其他收入	9,301,892.33	9,190,825.28	691,088.76	1,266,723.25
合　　计	465,904,388.33	442,903,175.28	212,010,572.31	269,021,170.63

5.28 营业税金及附加

项　　目	本年度	上年度	计缴标准
营业税	23,414,712.42	22,212,362.33	5%
城建税	1,639,029.86	1,554,865.41	5%、7%
教育费附加	702,823.36	666,750.59	3%
土地增值税	54,004,708.76	6,765,279.47	预征率 1%、2%及超率累进税率
合　　计	79,761,274.40	31,199,257.80	

注：本年度比上年度增加 1.56 倍，系本年售楼收入及绿景东山华庭项目土地增值税增加所致。

5.29 财务费用

项　　目	本年度	上年度
利息支出	126,678.75	
减:利息收入	1,034,405.43	438,059.50
汇兑损失		
手续费	143,707.54	103,323.74
其　他	339,853.83	100,197.19
合　　计	-424,165.31	-234,538.57

注：本年财务费用比上年减少了 80.85%主要系本年利息收入增加所致。

5.30 资产减值损失

项　　目	本年度	上年度
坏账损失	1,612,261.24	5,463,708.23
持有至到期投资减值		52,764,969.60
长期股权投资减值		1,377,806.00
合　　计	1,612,261.24	59,606,483.83

注：本年度比上年度减少了 97.30%，主要系上年计提了成都熊猫万国商城公司减值准备所致。

5.31 投资收益

投资单位	本年度	上年度
基金投资收益		546,407.15
合　　计		546,407.15

5.32 营业外收入

项　　目	本年度	上年度
政府奖励收入	60,000.00	
定金收入	308,000.00	342,500.00
处置固定资产收入	61,557.69	
其　他	157,804.72	774,859.46
合　　计	587,362.41	1,117,359.46

注：本年营业外收入比去年减少 47.43%主要系上年部分债权人下落不明未付款项结转营业外收入所致。

5.33 营业外支出

项　　目	本年度	上年度
罚没支出	50.00	
违约款		580,186.14
其他支出	928,331.27	307,386.54
处置固定资产损失	817,859.35	88,871.15
公益性捐赠支出	200,000.00	
合　　计	1,946,240.62	976,443.83

注：本年营业外支出比上年增加了 99.32%，主要系本年处置固定资产损失增加所致。

5.34 所得税费用

项　　目	本年度	上年度
本期所得税费用	66,731,832.21	42,482,169.59
递延所得税费用	-15,476,085.61	-1,500,274.18
合　　计	51,255,746.60	40,981,895.41

5.35 收到的其他与经营活动有关的现金 34,068,177.52 元，主要项目如下：

项　　目	金　　额
收往来款	31,944,731.63
收存款利息收入	997,124.52
收到其他	1,126,321.37
合　　计	34,068,177.52

5.36 支付的其他与经营活动有关的现金 116,837,895.46 元，主要项目如下：

项　　目	金　　额
支付往来款	71,506,438.29
支付广告费	8,642,378.28
支付屋村巴士费	2,102,840.19
支付租赁费	7,605,666.88
支付车杂费	2,672,425.41
支付招待费	2,156,493.52
支付评估、审计费	3,275,000.00
支付售楼代理费	3,965,885.79
支付其他	14,910,767.10
合　　计	116,837,895.46

5.37 现金流量表补充资料：

(1)经营活动现金流量的信息

补充资料	本年度	上年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	56,352,436.28	11,295,839.63
加：资产减值准备	1,612,261.24	59,606,483.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,075,621.87	2,681,524.17
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	981,005.62	63,312.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“－”号填列)	756,301.66	
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)		54,426.03
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)		
财务费用(收益以“－”号填列)	-351,630.61	-240,727.53
投资损失(收益以“－”号填列)		-546,407.15
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-15,349,050.45	-1,434,479.05
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	-127,035.16	-65,795.13
存货的减少(增加以“－”号填列)	-189,734,894.48	59,362,888.99

经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	47,521,196.87	-109,938,331.64
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	88,991,102.70	175,998,478.03
其　　他	200,000.00	
经营活动产生的现金流量净额	-5,072,684.46	196,837,212.62
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	78,992,748.28	154,591,872.02
减：现金的期初余额	154,591,872.02	31,641,439.05
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	-75,599,123.74	122,950,432.97

(2)当期取得子公司的有关信息：

项目	金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	
1．取得子公司及其他营业单位的价格	136,574,336.27
2．取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	41,574,336.27
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	3,163,436.18
3．取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	38,410,900.09
4．取得子公司的净资产	20,452,352.17
流动资产	136,524,945.45
非流动资产	67,431.69
流动负债	116,140,024.97

(3)现金和现金等价物

项　　目	本年度	上年度
1.现金	78,992,748.28	154,591,872.02
其中：库存现金	348,788.30	361,689.48
可随时用于支付的银行存款	78,643,959.98	154,230,182.54
可随时用于支付的其他货币资金		
2.现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3.期末现金及现金等价物余额	78,992,748.28	154,591,872.02
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		
合　　计	78,992,748.28	154,591,872.02

附注 6、母公司财务报表主要项目注释

6.1 其他应收款

(1)账龄分析及百分比

账　　龄	年末数			年初数		
	金　　额	占总额的比例%	坏账准备金	金　　额	占总额的比例%	坏账准备金
1 年以内	87,753,214.28	59.54	5,265,192.86	2,175,816.67	3.50	130,549.00
1-2 年	62,223.00	0.04	4,355.61	300,000.00	0.48	300,000.00
2-3 年						
3 年以上	59,566,397.29	40.42	58,076,467.39	59,766,397.29	96.02	56,131,622.07
合　　计	147,381,834.57	100.00	63,346,015.86	62,242,213.96	100.00	56,562,171.07

(2)分类列示

类　　别	年末数			年初数		
	金　额	占总额的比例%	坏账准备	金　　额	占总额的比例%	坏账准备
单项金额重大的其他应收款	132,452,836.71	89.87	53,867,398.16	48,851,306.33	78.49	48,851,306.33
单项金额不重大但风险较大的其他应收款	10,715,090.96	7.27	9,225,161.06	10,915,090.96	17.54	7,280,315.74
其他不重大的其他应收款	4,213,906.90	2.86	253,456.64	2,475,816.67	3.97	430,549.00
合　　计	147,381,834.57	100.00	63,346,015.86	62,242,213.96	100.00	56,562,171.07

(3)单项金额重大的其他应收款及计提坏账准备情况

单位名称	所欠金额	计提比例	理　　由
永福绿景工业园投资有限公司	50,678,618.18	6%	按会计政策计提
海南省海证实业公司	38,463,339.71	100%	债务人财务状况恶化
广西天誉房地产开发有限公司	21,732,326.60	6%	按会计政策计提
永福美景地产开发有限公司	11,190,585.60	6%	按会计政策计提
海南南林农场	10,387,966.62	100%	超过诉讼时效
合　　计	132,452,836.71		

(4)单项金额不重大但风险较大的其他应收款以账龄较长(3 年以上)为标准确定。

(5) 年末其他应收款中应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的单位广州市天誉房地产开发有限公司往来款 4,071,570.64 元。

(6)年末其他应收款中欠款金额前五名

单位名称	年末余额	账　　龄	占其他应收款总额的比例
广西桂林永福绿景工业园投资有限公司	50,678,618.18	1 年以内	34.39%
海南省海证实业公司	38,463,339.71	3 年以上	26.10%
广西天誉房地产开发有限公司	21,732,326.60	1 年以内	14.75%
永福美景地产开发有限公司	11,190,585.60	1 年以内	7.59%

海南南林农场	10,387,966.62	3 年以上	7.05%
合　　计	132,452,836.71		89.88%

注：年末其他应收款比年初增加 1.37 倍主要系应收广西桂林永福绿景工业园投资有限公司往来款增加所致。

6.2 持有至到期投资

项　　目	年末数	年初数
成都熊猫万国商城公司		40,000,000.00
合　　计		40,000,000.00

6.3 长期股权投资

项　　目	年末数	年初数
成本法核算的长期股权投资	226,750,533.97	170,920,963.75
权益法核算的长期股权投资		
减：减值准备	2,907,899.27	2,907,899.27
合　　计	223,842,634.70	168,013,064.48

(1)按成本法核算的长期股权投资

被投资单位	股权比例	初始投资额	年初数	减值准备年初数	本期增加	本期减少	年末数	减值准备年末数
中国海南改革发展研究院	3%	1,530,093.27	1,530,093.27	1,530,093.27			1,530,093.27	1,530,093.27
山大生命科学风险创业基金		1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00	1,000,000.00
海南省机场股份有限公司	0.26%	377,806.00	377,806.00	377,806.00			377,806.00	377,806.00
海南欣融贸易有限公司	95%	950,000.00	950,000.00				950,000.00	
广州花都绿景房地产开发有限公司	90%	71,483,064.48	71,483,064.48				71,483,064.48	
广州恒远物业管理有限公司	30%	180,000.00	180,000.00				180,000.00	
恒大地产广州有限公司	80%	40,000,000.00	40,000,000.00				40,000,000.00	
恒大成都投资有限公司	20%	400,000.00	400,000.00			400,000.00		
佛山市顺德区绿景房	55%	55,000,000.00	55,000,000.00			55,000,000.00		

地产开发有限公司								
广西桂林永福绿景工业园投资有限公司	100%	10,000,000.00			10,000,000.00		10,000,000.00	
广西桂林永福美景地产开发有限公司	100%	10,000,000.00			10,000,000.00		10,000,000.00	
佛山市瑞丰投资有限公司	66.25%	80,744,936.27			80,744,936.27		80,744,936.27	
广西天誉房地产开发有限公司	100%	10,484,633.95			10,484,633.95		10,484,633.95	
小　　计		282,150,533.97	170,920,963.75	2,907,899.27	111,229,570.22	55,400,000.00	226,750,533.97	2,907,899.27

附注 7、关联方关系及交易

(一) 关联方概况

1. 本公司的母公司及最终控制人

母公司名称	注册地址	注册资本	持股比例	表决权比例	业务性质	组织机构代码
广州市天誉房地产开发有限公司	广州市天河区天河林和中路 136、146 号六层 K 室	RMB80,000,000.00	22.65%	22.65%	房地产开发	63320517－X

本公司的母公司的注册资本及其变化

母公司名称	年初数	本期增加(减少)	年末数
广州市天誉房地产开发有限公司	RMB80,000,000.00		RMB80,000,000.00

本公司的母公司所持股份及其变化

母公司名称	年初数	比例	本期增加(减少)	年末数	比例
广州市天誉房地产开发有限公司	41,864,466.00	22.65%		41,864,466.00	22.65%

余斌先生系本公司最终控制人。

2、本公司的子公司

子公司名称	注册地址	注册资本	持股比例	表决权比例	业务性质	组织机构代码
海南欣融贸易有限公司	海口市文明东路 36 号海润酒店 5 楼	RMB1,000,000.00	95%	95%	贸易	74257637-5
广州市花都绿景房地产开发有限公司	广州市花都区新华镇公园前路 27 号丽苑大厦 A18	RMB80,000,000.00	90%	90%	房地产开发	72432129-9
广州市恒远物业管理有限公司	广州市花都区芙蓉镇山前大道金碧御水山庄	RMB600,000.00	直接 30% 间接 70%	直接 30% 间接 70%	物业管理	74359546-3
恒大地产广州有限公司	广州市天河区林和中路 8 号 34 楼 01-06 房、35 楼全层、36 楼全层	RMB50,000,000.00	直接 80% 间接 20%	直接 80% 间接 20%	房地产开发	74991830-7

广西桂林永福绿景工业园投资有限公司	广西桂林永福县连江路 40 号种子大厦三楼 301 号房	RMB10,000,000.00	100%	100%	房地产开发	66973111-2
广西桂林永福美景地产开发有限公司	广西桂林永福县连江路 40 号种子大厦三楼 306 号房	RMB10,000,000.00	100%	100%	房地产开发	66973175-3
广西天誉房地产开发有限公司	南宁市江南区亭洪路 19 号	RMB10,000,000.00	100%	100%	房地产开发	78841127-7
佛山市瑞丰投资有限公司	佛山市顺德区大良金榜居委会政通路 7 号一楼	RMB130,000,000.00	直接 66.25%	直接 66.25%	对房地产进行投资；房地产开发	66648086-4

本公司的子公司的注册资本及其变化

子公司名称	年初数	本期增加(减少)	年末数
海南欣融贸易有限公司	RMB1,000,000.00		RMB1,000,000.00
广州市花都绿景房地产开发有限公司	RMB80,000,000.00		RMB80,000,000.00
广州市恒远物业管理有限公司	RMB600,000.00		RMB600,000.00
恒大地产广州有限公司	RMB50,000,000.00		RMB50,000,000.00
恒大地产成都投资有限公司	RMB2,000,000.00	-RMB2,000,000.00	
广西桂林永福绿景工业园投资有限公司		RMB10,000,000.00	RMB10,000,000.00
广西桂林永福美景地产开发有限公司		RMB10,000,000.00	RMB10,000,000.00
广西天誉房地产开发有限公司	RMB10,000,000.00		RMB10,000,000.00
佛山市瑞丰投资有限公司	RMB10,000,000.00	RMB120,000,000.00	RMB130,000,000.00
佛山市顺德区绿景房地产开发有限公司	RMB100,000,000.00	-RMB100,000,000.00	

本公司对子公司所持股份及其变化

子公司名称	年初数	比例	本期增加(减少)	年末数	比例
海南欣融贸易有限公司	RMB950,000.00	95.00%		RMB950,000.00	95.00%
广州市花都绿景房地产开发有限公司	RMB72,000,000.00	90.00%		RMB72,000,000.00	90.00%
广州市恒远物业管理有限公司	RMB600,000.00	100.00%		RMB600,000.00	100.00%
恒大地产广州有限公司	RMB50,000,000.00	100.00%		RMB50,000,000.00	100.00%
恒大地产成都投资有限公司	RMB2,000,000.00	100.00%	-RMB2,000,000.00		
广西桂林永福绿景工业园投资有限公司			RMB10,000,000.00	RMB10,000,000.00	100.00%

广西桂林永福美景地产开发有限公司			RMB10,000,000.00	RMB10,000,000.00	100.00%
广西天誉房地产开发有限公司			RMB10,000,000.00	RMB10,000,000.00	100.00%
佛山市瑞丰投资有限公司			RMB130,000,000.00	RMB130,000,000.00	66.25%
佛山市顺德区绿景房地产开发有限公司	RMB55,000,000.00	55.00%	-RMB55,000,000.00		

3、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	组织机构代码
广西南宁大坤矿业有限公司	同一母公司	77389414-9
广州市丰嘉企业发展有限公司	受同一实际控制人控制	61868920-9
广州市天誉房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	63320517－X
Sharp Bright International Limited	受同一实际控制人控制	
Grand Cosmos Holdings Limited	受同一实际控制人控制	
Skyfame Realty (Holdings) Limited	受同一实际控制人控制	
Skyfame Management Services Limited	受同一实际控制人控制	
Winprofit Investments Limited	受同一实际控制人控制	
广州誉浚咨询服务有限公司	受同一实际控制人控制	77839688-6
贵州誉浚房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	67070260-X
Chain Up Limited	受同一实际控制人控制	
Sky Honest Investments Corp.	受同一实际控制人控制	
Nicco Limited	受同一实际控制人控制	
Yaubond Limited	受同一实际控制人控制	
广州寰城实业发展有限公司	受同一实际控制人控制	76766750-5
Fine Luck Group Limited	受同一实际控制人控制	
Smartford Limited	受同一实际控制人控制	
Guangzhou Zhoutouzui Development Limited	受同一实际控制人控制	
广州市誉城房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	74598632-9
Long World Trading Limited	受同一实际控制人控制	
Trenco Holdings Limited	受同一实际控制人控制	
广州市创誉房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	70836408-8
Great Elegant Investment Limited	受同一实际控制人控制	
Yue Tian Development Limited	受同一实际控制人控制	
广州市城建天誉房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	74359992-3

(二)关联方交易事项

1、企业合并

2008 年 2 月 20 日，本公司与控股股东广州市天誉房地产开发有限公司（以下简称“广州天誉”）签订了《协议书》，购买广州天誉持有的广西天誉房地产开发有限公司（以下简称“广西天誉”）100%股权，转让价为 55,829,400.00 元扣除广西天誉的项目工程的补缴土地出让金 5,903,024.00 元、地上建筑物搬迁补偿 18,315,000.00 元、契税 177,090.73 和印花税 2,951.50 后的净值。

2、接受劳务

广州市创誉房地产开发有限公司按市价为本公司及本公司之控股子公司恒大地产广州有限公司提供办公楼租赁服务共计 711,810.00 元。

广州市城建天誉房地产开发有限公司按市价为本公司及本公司之控股子公司恒大地产广州有限公司提供办公楼租赁服务共计 6,125,216.00 元，按市价为本公司之控股子公司恒大地产广州有限公司提供会务招待消费服务 884,518.28 元。

3、支付给关键管理人员报酬（税前）明细如下：

姓　名	本年度	上年度
李　钢		83,000.00
杨松涛		66,800.00
曹永胜	488,940.00	208,709.09
张丰山		127,452.27
刘　宇	335,830.00	185,600.00
陈海鹰		141,550.00
万代红		113,808.18
司小平	238,117.24	127,109.83
甄雪媚	362,180.00	19,900.00
谈朝晖		2,000.00
谢红希	65,000.00	51,000.00
肖成钢	65,000.00	51,000.00
曹伯兰	65,000.00	51,000.00
余　斌		1,000.00
吴椰军	12,000.00	11,000.00
李乐伟		1,000.00
林圣杰		1,000.00
伍立群		2,000.00
剧凯娃		2,000.00
王斌	171,549.32	80,583.36
段少云		59,666.08

刘子超		116,012.50
文小兵		1,000.00
宁双燕		1,000.00
李国东		2,000.00
赵常辉	149,106.50	80,251.00
石磊	19,233.33	169,442.50
合　计	1,971,956.39	1,756,884.81

(三)关联方应收应付款项余额

关联方名称	金　　额		计提坏账准备	
	年末数	年初数	年末数	年初数
其他应收款：				
广州市创誉房地产开发有限公司		244,448.00		14,666.88
广州市天誉房地产开发有限公司	4,071,570.64		244,294.24	
广州市城建天誉房地产开发有限公司	1,531,304.00		91,878.24	
合　　计	5,602,874.64	244,448.00	336,172.48	14,666.88

附注 8、或有事项

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。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，本公司已向海南省高级人民法院提出异议。目前该股权仍处于冻结状态，尚无结果。

2、本公司之子公司广州市花都绿景房地产开发有限公司与中国工商银行广州市芳村支行和中国农业银行广州市花都支行分别签订《按揭业务担保合作协议》和《一手楼组合担保个人住房贷款业务合作协议》，协议中规定，借款人在抵押商品房未办妥抵押登记期间，该子公司对借款人因借款而产生的债务承担连带保证责任。

本公司之子公司恒大地产广州有限公司与中国工商银行广州市高新支行签订《个人住

房购置贷款差别化服务合作协议》，协议中规定，借款人在抵押商品房未办妥抵押登记期间，该子公司对借款人因借款而产生的债务承担连带保证责任。

本公司之子公司恒大地产广州有限公司与中国建设银行广州市天河支行签订《楼宇按揭合作协议》和《个人住房购置贷款差别化服务合作协议》，协议中规定，借款人在抵押商品房未办妥抵押登记期间，该子公司对借款人因借款而产生的债务承担连带保证责任。

因借款人未办妥抵押登记之前的抵押商品房产权归属于本公司，本公司承担上述连带保证责任的可能性极小。

附注 9、承诺事项

本公司无应予披露的承诺事项。

附注 10、其他重大事项

10.1　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。

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。

附注 11、补充资料

11.1 非经常性损益

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露规范问答》第 1 号的要求，本公司非经常性损益如下：

项　　目	2008 年度	2007 年度

非流动资产处置损益	-756,301.66	-90,739.90
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		546,407.15
以前年度已经计提各项减值准备的转回	362,118.16	959,058.16
企业合并	144,026.30	
除上述各项之外的其他营业外收支净额；	-551,124.39	-350,947.69
合　　计	-801,281.59	1,063,777.72

11.2 根据中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号的要求，本公司净资产收益率和每股收益如下：

1、2008 年

报告期利润	净资产收益率%		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	23.51	23.74	0.3064	0.3064
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	23.85	24.07	0.3108	0.3108

2、2007 年

报告期利润	净资产收益率%		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.18	2.28	0.0248	0.0248
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.67	1.75	0.0191	0.0191

附注 12、财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2009 年 3 月 23 日批准报出。

第十一节　备查文件目录

（一）载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

（三）报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

（四）公司章程。

绿景地产股份有限公司

董事长：

二 OO 九年三月二十三日