

绿景地产股份有限公司

二〇〇九年年度 财务报告

二〇一〇年三月

第一节 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	23,914,020.43
利润总额	47,001,895.81
归属于上市公司股东的净利润	32,514,070.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	15,198,381.78
经营活动产生的现金流量净额	86,855,727.12

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-317,654.11	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	23,405,529.49	主要为终止永福福龙工业园 B 区项目合作协议而收到的资金占用费补偿
所得税影响额	-5,771,968.85	主要为终止永福福龙工业园 B 区项目合作协议收到资金占用费等补偿而缴纳的所得税
少数股东权益影响额	-217.75	
合计	17,315,688.78	-

（二）近三年主要会计数据（单位：人民币元）

	2009 年	2008 年	本年比上年增 减（%）	2007 年	
				调整前	调整后
营业收入	459,147,401.00	466,910,266.73	-1.66%	442,903,175.28	443,662,991.28
利润总额	47,001,895.81	107,608,182.88	-56.32%	52,095,036.76	52,277,735.04
归属于上市公司股东	32,514,070.56	56,636,760.81	-42.59%	4,424,277.88	4,585,861.71

绿景地产股份有限公司 2009 年年度财务报告

的净利润					
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	15,198,381.78	57,438,042.40	-73.54%	3,360,500.15	3,522,083.99
经营活动产生的现金流量净额	86,855,727.12	-5,072,684.46	1,812.22%	180,299,788.00	196,837,212.62

	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减(%)	2007 年	
				调整前	调整后
总资产	565,137,620.37	798,936,373.28	-29.26%	727,350,372.41	754,671,694.91
所有者权益(或股东权益)	273,374,440.73	240,860,370.17	13.50%	200,114,626.21	210,281,634.02
股本	184,819,607.00	184,819,607.00	0.00%	184,819,607.00	184,819,607.00

(三) 近三年主要财务指标(单位:人民币元)

	2009 年	2008 年	本年比上年增减(%)	2007 年	
				调整前	调整后
基本每股收益	0.1759	0.3064	-42.59%	0.0239	0.0248
稀释每股收益	0.1759	0.3064	-42.59%	0.0239	0.0248
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.0822	0.3108	-73.55%	0.0182	0.0191
加权平均净资产收益率	12.65%	23.74%	-11.09%	2.20%	2.28%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	5.91%	24.07%	-18.16%	1.67%	1.75%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.47	-0.0274	-18.15%	0.976	1.0650
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减(%)	2007 年末	
				调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产	1.48	1.30	13.85%	1.08	1.14

第二节 财务报表及附注

资产负债表

编制单位：绿景地产股份有限公司

2009 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	65,765,613.90	565,997.79	78,992,748.28	545,214.43
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	5,203,051.83		2,943,148.66	
预付款项	17,328,193.50		97,385,114.39	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	6,685,928.04	69,243,235.53	9,245,470.41	84,035,818.71
买入返售金融资产				
存货	417,556,162.38		542,320,164.76	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	512,538,949.65	69,809,233.32	730,886,646.50	84,581,033.14
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				
长期应收款				
长期股权投资		243,842,634.70		223,842,634.70
投资性房地产				
固定资产	37,461,466.67	2,466,685.56	43,698,872.08	2,825,281.49
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	2,698,501.23	22,665.05	5,303,551.15	52,885.01
递延所得税资产	12,438,702.82		19,047,303.55	
其他非流动资产				
非流动资产合计	52,598,670.72	246,331,985.31	68,049,726.78	226,720,801.20
资产总计	565,137,620.37	316,141,218.63	798,936,373.28	311,301,834.34

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

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

2009 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
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	90,483,307.26	11,755,507.25	95,833,682.50	11,755,507.25
预收款项	8,933,851.00		146,763,122.00	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	682,902.16		682,902.16	
应交税费	48,848,752.62	30,356.36	87,353,809.15	14,624,021.04
应付利息	38,115.00		235,500.00	
应付股利	8,516.69	8,516.69	8,516.69	8,516.69
其他应付款	45,685,174.54	338,817,262.81	38,304,090.98	313,435,425.92
一年内到期的非流动负债			115,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	194,680,619.27	350,611,643.11	484,181,623.48	339,823,470.90
非流动负债：				
长期借款	21,000,000.00			
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				
其他非流动负债				
非流动负债合计	21,274,040.00	274,040.00	274,040.00	274,040.00
负债合计	215,954,659.27	350,885,683.11	484,455,663.48	340,097,510.90

绿景地产股份有限公司 2009 年年度财务报告

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	184,819,607.00	184,819,607.00
资本公积	22,795,561.50	17,906,886.34	22,795,561.50	17,906,886.34
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	58,874,197.37	-244,356,032.68	26,360,126.81	-238,407,244.76
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	273,374,440.73	-34,744,464.48	240,860,370.17	-28,795,676.56
少数股东权益	75,808,520.37		73,620,339.63	
所有者权益合计	349,182,961.10	-34,744,464.48	314,480,709.80	-28,795,676.56
负债和所有者权益总计	565,137,620.37	316,141,218.63	798,936,373.28	311,301,834.34

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

编制单位：绿景地产股份有限公司

2009 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	459,147,401.00		466,910,266.73	70,000.00
其中：营业收入	459,147,401.00		466,910,266.73	70,000.00
二、营业总成本	435,233,380.57	5,939,862.92	357,943,205.64	16,441,301.31
其中：营业成本	351,305,949.76		213,033,043.30	68,355.00
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
营业税金及附加	37,402,219.57		79,761,274.40	3,850.00
销售费用	10,570,969.17		21,778,204.93	
管理费用	36,211,816.72	6,747,832.33	42,182,587.08	9,602,233.93
财务费用	-241,417.79	-580.79	-424,165.31	-16,982.41
资产减值损失	-16,156.86	-807,388.62	1,612,261.24	6,783,844.79
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）				-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）	23,914,020.43	-5,939,862.92	108,967,061.09	-16,394,426.03
加：营业外收入	24,894,559.58	1,125.00	587,362.41	0.03
减：营业外支出	1,806,684.20	10,050.00	1,946,240.62	916,980.59

其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	47,001,895.81	-5,948,787.92	107,608,182.88	-17,311,406.59
减：所得税费用	12,299,644.51		51,255,746.60	-1,099.35
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	34,702,251.30	-5,948,787.92	56,352,436.28	-17,310,307.24
归属于母公司所有者的净利润	32,514,070.56		56,636,760.81	
其中：被合并方在合并前实现的净利润				
少数股东损益	2,188,180.74		-284,324.53	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.1759	-0.03	0.3064	-0.09
（二）稀释每股收益	0.1759	-0.03	0.3064	-0.09
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	34,702,251.30	-5,948,787.92	56,352,436.28	-17,310,307.24
归属于母公司的综合收益总额	32,514,070.56	-5,948,787.92	56,636,760.81	-17,310,307.24
归属于少数股东的综合收益总额	2,188,180.74		-284,324.53	

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：绿景地产股份有限公司

2009 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	321,307,879.92		495,351,155.44	70,000.00
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	153,852,563.49	325,525,631.61	34,068,177.52	140,930,473.41
经营活动现金流入小计	475,160,443.41	325,525,631.61	529,419,332.96	141,000,473.41
购买商品、接受劳务支付的现金	203,757,044.78		295,699,516.73	
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				

绿景地产股份有限公司 2009 年年度财务报告

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	13,530,387.58	2,583,218.15	16,645,400.74	3,233,425.58
支付的各项税费	85,671,498.56	14,949,448.92	105,309,204.49	2,348,117.77
支付其他与经营活动有关的现金	85,345,785.37	287,973,306.18	116,837,895.46	81,290,592.13
经营活动现金流出小计	388,304,716.29	305,505,973.25	534,492,017.42	86,872,135.48
经营活动产生的现金流量净额	86,855,727.12	20,019,658.36	-5,072,684.46	54,128,337.93
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	472,615.00	1,125.00	364,660.00	
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	472,615.00	1,125.00	364,660.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,160,834.00		6,349,345.60	2,687.00
投资支付的现金		20,000,000.00	15,829,400.00	46,829,400.00
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			8,751,825.41	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	3,160,834.00	20,000,000.00	30,930,571.01	56,188,353.24
投资活动产生的现金流量净额	-2,688,219.00	-19,998,875.00	-30,565,911.01	-56,188,353.24
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	
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	34,000,000.00		40,000,000.00	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	34,000,000.00		49,000,000.00	
偿还债务支付的现金	128,000,000.00		77,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,394,642.50		11,960,528.27	
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				
筹资活动现金流出小计	131,394,642.50		88,960,528.27	
筹资活动产生的现金流量净额	-97,394,642.50		-39,960,528.27	
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	-13,227,134.38	20,783.36	-75,599,123.74	-2,060,015.31

绿景地产股份有限公司 2009 年年度财务报告

加：期初现金及现金等价物余额	78,992,748.28	545,214.43	154,591,872.02	2,605,229.74
六、期末现金及现金等价物余额	65,765,613.90	565,997.79	78,992,748.28	545,214.43

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表补充资料

编制单位：绿景地产股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：（人民币）元

补充资料项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
1、将利润调节为经营活动的现金流量：				
净利润	34,702,251.30	-5,948,787.92	56,352,436.28	-17,310,307.24
加：资产减值准备	-16,156.86	-807,388.62	1,612,261.24	6,783,844.79
固定资产折旧	2,890,624.52	358,595.93	4,075,621.87	385,154.27
无形资产摊销				
长期待摊费用摊销	2,734,949.92	30,219.96	981,005.62	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）	334,188.29	-1,125.00	756,301.66	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			-351,630.61	-16,982.41
投资损失(减:收益)				23,124.72
递延所得税资产减少（减：增加）	6,608,600.73		-15,349,050.45	
递延所得税负债增加（减：减少）			-127,035.16	-1,099.35

绿景地产股份有限公司 2009 年年度财务报告

存货的减少(减:增加)	133,215,594.10		-189,734,894.48	68,355.00
经营性应收项目的减少(减:增加)	80,379,380.95	15,599,971.80	47,521,196.87	-58,662,717.91
经营性应付项目的增加(减:减少)	-173,993,705.83	10,788,172.21	88,991,102.70	122,779,196.58
其他			200,000.00	
经营活动产生的现金流量净额	86,855,727.12	20,019,658.36	-5,072,684.46	54,128,337.93
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动:				
债务转为资本				
一年内到期的可转换公司债券				
融资租入固定资产				
3、现金及现金等价物净增加情况:				
现金的期末余额	65,765,613.90	565,997.79	78,992,748.28	545,214.43
减:现金的期初余额	78,992,748.28	545,214.43	154,591,872.02	2,605,229.74
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	-13,227,134.38	20,783.36	-75,599,123.74	-2,060,015.31

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

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

2009 年 12 月 31 日

单位: (人民币) 元

项目	本期金额								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	184,819,607.00	22,795,561.50		6,885,074.86		26,360,126.81		73,620,339.63	314,480,709.80	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年年初余额	184,819,607.00	22,795,561.50		6,885,074.86		26,360,126.81		73,620,339.63	314,480,709.80	
三、本年增减变动金额						32,514,070.56		2,188,180.74	34,702,251.30	
（一）净利润						32,514,070.56		2,188,180.74	34,702,251.30	
（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										

绿景地产股份有限公司 2009 年年度财务报告

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						32,514,070.56		2,188,180.74	34,702,251.30
（三）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	184,819,607.00	22,795,561.50		6,885,074.86		58,874,197.37		75,808,520.37	349,182,961.10

合并股东权益变动表（续）

编制单位：绿景地产股份有限公司

2009 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	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	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		-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									

绿景地产股份有限公司 2009 年年度财务报告

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						56,636,760.81		-284,324.53	56,352,436.28
（三）所有者投入和减少资本		-26,058,024.66						-1,128,441.04	-27,186,465.70
1. 所有者投入资本								-1,128,441.04	-1,128,441.04
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他		-26,058,024.66							-26,058,024.66
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人

母公司股东权益变动表

编制单位：绿景地产股份有限公司

2009 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	184,819,607.00	17,906,886.34		6,885,074.86		-238,407,244.76			-28,795,676.56
加：会计政策变更									
期初合并范围增加									
二、本年年初余额	184,819,607.00	17,906,886.34		6,885,074.86		-238,407,244.76			-28,795,676.56
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						-5,948,787.92			-5,948,787.92
（一）净利润						-5,948,787.92			-5,948,787.92
（二）直接计入所有者权益的利得和损失									

绿景地产股份有限公司 2009 年年度财务报告

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						-5,948,787.92			-5,948,787.92
（三）所有者投入和减少资本									
1.所有者投入资本									
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他									
（四）利润分配									
1.提取盈余公积									
2.提取一般风险准备									
3.对所有者（或股东）的分配									
4.其他									
（五）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本（或股本）									
2.盈余公积转增资本（或股本）									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
四、本期期末余额	184,819,607.00	17,906,886.34		6,885,074.86		-244,356,032.68			-34,744,464.48

母公司股东权益变动表（续）

编制单位：绿景地产股份有限公司

2009 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	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	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

绿景地产股份有限公司 2009 年年度财务报告

(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						-17,310,307.24			-17,310,307.24
(三) 所有者投入和减少资本		-20,946,699.82							-20,946,699.82
1.所有者投入资本									
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他		-20,946,699.82							-20,946,699.82
(四) 利润分配									
1.提取盈余公积									
2.提取一般风险准备									
3.对所有者(或股东)的分配									
4.其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本(或股本)									
2.盈余公积转增资本(或股本)									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
四、本期期末余额	184,819,607.00	17,906,886.34		6,885,074.86		-238,407,244.76			-28,795,676.56

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

绿景地产股份有限公司

二〇〇九年度财务报表附注

附注 1、公司基本情况

1.1 历史沿革

绿景地产股份有限公司（以下简称“公司”或“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：4400000000006561；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。

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 184,819,607 股，公司注册资本为 184,819,607 元。

本公司实际控制人为余斌。

1.2 行业性质及经营范围

本公司属房地产行业。经营范围：房地产开发经营，室内外装饰装修工程，花木园林工程设计，旅游项目开发，高新科技产业开发，工农业项目开发，交通项目开发。

附注 2、会计政策、会计估计和前期差错

2.1 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2.2 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、现金流量和股东权益变动等有关信息。

2.3 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

2.4 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

2.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

2.5.1 同一控制下企业合并的会计处理方法：

公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

2.5.2 非同一控制下企业合并的会计处理方法：

合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

2.6 合并财务报表的编制方法

2.6.1 合并财务报表编制方法

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》执行。公司所控制的全部子公司均纳入合并财务报表的合并范围，公司控制的特殊目的主体也纳入合并财务报表的合并范围。

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料为依据，按照权益法对子公司的长期股权投资调整后，由母公司编制。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销。

子公司所采用的会计政策与母公司保持一致。

2.7 现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

2.8 外币业务和外币报表折算

2.8.1 外币业务核算方法：

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，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。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2.8.2 外币财务报表折算的会计处理方法：

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

在处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

2.9 金融工具

2.9.1 金融工具的分类、确认依据和计量方法

A、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

B、金融工具的确认和计量方法

(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，年末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公

允价值变动损益。

(2)持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3)应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4)可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入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。

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

(5)其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

2.9.2 金融资产转移的确认依据和计量方法

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1)所转移金融资产的账面价值；

(2)因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1)终止确认部分的账面价值；

(2)终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

2.9.3 金融资产和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，以活跃市场的报价确定其公允价值；

(2)不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；

(3)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。

2.9.4 金融资产的减值准备

(1)可供出售金融资产的减值准备：

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

(2)持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

2.10 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

2.10.1 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项 坏账准备的确认标准	单项金额重大的应收款项是指单项应收款项账面余额 500 万元以上且占期末应收款项余额 10%以上（含 10%）部分。
单项金额重大的应收款项 坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独测试未发生减值的，以账龄为信用风险特征根据账龄分析法计提坏账准备。

2.10.2 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

信用风险特征组合的确定 依据	对账龄 3 年以上的应收款项扣除单项金额重大部分确定为单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项。
-------------------	---

根据信用风险特征组合确定的计提方法：采用账龄分析法计提，对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，采用个别认定法计提坏账准备。

2.10.3 账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	6%	6%
1—2 年	7%	7%
2—3 年	8%	8%
3 年以上	10%	10%

对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，采用个别认定法计提坏账准备。

对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其实际损失率，采用个别认定法计提相应的坏账准备。

2.11 存货

2.11.1 存货的分类

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。

2.11.2 发出存货的计价方法

(1) 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。

(2) 包装物、低值易耗品和其他周转材料采用一次转销法进行摊销。

(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。

2.11.3 存货跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

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。

2.11.4 存货的盘存制度

采用永续盘存制

2.12 长期股权投资

2.12.1 初始投资成本确定

(1)企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。

(2)其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

2.12.2 后续计量及损益确认方法

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时

应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位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。

成本法下公司确认投资收益，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

2.12.3 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资

单位施加重大影响。

2.12.4 长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

成本法核算的、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，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

成本法核算的除上述长期股权投资外的，如果其长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位净资产等情形时考虑减值，长期股权投资减值准备按可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额计提。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

2.13 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策；对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

2.14 固定资产

2.14.1 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2)该固定资产的成本能够可靠地计量。

2.14.2 固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、通用设备、专用设备、运输设备、其他设备。

2.14.3 固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

2.14.4 固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

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。

2.14.5 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产资产为基础估计其可收回金额。

2.15 在建工程

2.15.1 在建工程类别

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。

2.15.2 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资

产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

2.15.3 在建工程的减值测试方法及减值准备计提方法

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

2.16 借款费用

2.16.1 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1)资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2)借款费用已经发生；

(3)为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

2.16.2 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费

用暂停资本化的期间不包括在内。

2.16.3 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

2.17 无形资产

2.17.1 无形资产的计价方法

无形资产按成本进行初始计量；

2.17.2 无形资产使用寿命及摊销

对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期期限内按直线法摊销。

2.17.3 无形资产减值测试方法和减值准备计提方法

无形资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

2.18 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值

全部转入当期损益。

2.19 维修基金和质量保证金核算办法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

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 政府补助

2.21.1 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2.21.2 政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2.21.3 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿以前的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

2.22 递延所得税资产和递延所得税负债

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

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	20%、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。

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 子公司情况

4.1.1 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (RMB)	经营范围
海南欣融贸易有限公司	控股子公司	海南海口市	贸易	1,000,000.00	装饰材料、金属材料及产品等的销售
广州市花都绿景房地产开发有限公司	控股子公司	广东广州市	房地产	80,000,000.00	房地产开发、经营
广州市恒远物业管理有限公司	全资子公司	广东广州市	服务	600,000.00	物业管理
恒大地产广州有限公司	全资子公司	广东广州市	房地产	50,000,000.00	房地产开发、经营
广西桂林永福绿景工业园投资有限公司	全资子公司	广西永福县	投资	10,000,000.00	能源、基础设施、房地产开发等项目的投资
广西桂林永福美景地产开发有限公司	全资子公司	广西永福县	房地产	10,000,000.00	房地产开发、经营

(续上表)

子公司全称	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表
海南欣融贸易有限公司	950,000.00		95%	95%	合并
广州市花都绿景房地产开发有限公司	72,000,000.00		90%	90%	合并
广州市恒远物业管理有限公司	600,000.00		直接 30% 间接 70%	直接 30% 间接 70%	合并
恒大地产广州有限公司	50,000,000.00		直接 80% 间接 20%	直接 80% 间接 20%	合并
广西桂林永福绿景工业园投资有限公司	10,000,000.00		100%	100%	合并
广西桂林永福美景地产开发有限公司	10,000,000.00		100%	100%	合并

4.1.2 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (RMB)	经营范围
广西天誉房地产开发有限公司	全资子公司	广西南宁市	房地产	30,000,000.00	房地产开发

(续上表)

子公司全称	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表
广西天誉房地产开发有限公司	30,000,000.00		100%	100%	合并

4.1.3 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (RMB)	经营范围
佛山市瑞丰投资有限公司	控股子公司	广东佛山市	房地产	130,000,000.00	房地产开发、经营

(续上表)

子公司全称	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表
佛山市瑞丰投资有限公司	86,125,000.00		66.25%	66.25%	合并

4.1.4 少数股东权益和少数股东损益

子公司名称	少数股东权益	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分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
海南欣融贸易有限公司	44,633.54		
广州市花都绿景房地产开有限公司	32,284,475.53		
佛山市瑞丰投资有限公司	43,479,411.30		
合 计	75,808,520.37		

4.2 合并范围的说明

本年度合并范围未发生变化

附注 5、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

5.1 货币资金

5.1.1 货币资金明细情况

项 目	币种	年末数			年初数		
		原 币	汇率	折合人民币	原 币	汇率	折合人民币
现 金	RMB	181,289.11	1.00	181,289.11	348,788.30	1.00	348,788.30

小 计		181,289.11		181,289.11	348,788.30		348,788.30
银行存款	RMB	65,584,324.79	1.00	65,584,324.79	78,643,959.98	1.00	78,643,959.98
小 计		65,584,324.79		65,584,324.79	78,643,959.98		78,643,959.98
合 计		65,765,613.90		65,765,613.90	78,992,748.28		78,992,748.28

5.1.2 年末无因抵押、冻结等限制变现或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

5.2 应收账款

5.2.1 应收账款按种类分类

类 别	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金 额	比例 (%)	金 额	坏账准备比例 (%)	金 额	比例 (%)	金 额	坏账准备比例 (%)
单项金额重大的应收账款								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	5,930.00	0.11	593.00	10.00	5,930.00	0.19	593.00	10.00
其他不重大应收账款	5,529,483.86	99.89	331,769.03	6.00	3,125,331.56	99.81	187,519.90	6.00
合 计	5,535,413.86	100.00	332,362.03		3,131,261.56	100.00	188,112.90	

5.2.2 应收账款按账龄分类

账 龄	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
1 年以内	5,529,483.86	99.89	331,769.03	3,125,331.56	99.81	187,519.90
1-2 年						
2-3 年						
3 年以上	5,930.00	0.11	593.00	5,930.00	0.19	593.00
合 计	5,535,413.86	100.00	332,362.03	3,131,261.56	100.00	188,112.90

5.2.3 年末无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款

5.2.4 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	

1 年以内						
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上	5,930.00	0.11	593.00	5,930.00	0.19	593.00
合 计	5,930.00	0.11	593.00	5,930.00	0.19	593.00

5.2.5 本年应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

5.2.6 年末应收账款中欠款金额前五名

单位名称	款项性质	与本公司关系	欠款金额	年限	占应收账款总额的比 例（%）
第一名	主要系银行按揭款	非关联方	1,070,000.00	1 年以内	19.33
第二名	主要系银行按揭款	非关联方	920,000.00	1 年以内	16.62
第三名	银行按揭款	非关联方	670,000.00	1 年以内	12.10
第四名	银行按揭款	非关联方	520,000.00	1 年以内	9.39
第五名	银行按揭款	非关联方	490,000.00	1 年以内	8.85
合 计			3,670,000.00		66.30

5.3 预付款项

5.3.1 预付款项按账龄分类

账 龄	年末数		年初数	
	金 额	比 例(%)	金 额	比 例(%)
1 年以内	1,275,008.09	7.36	92,694,033.07	95.18
1-2 年	12,988,447.87	74.96	676,908.37	0.70
2-3 年	580,725.31	3.35	1,437,276.91	1.47
3 年以上	2,484,012.23	14.33	2,576,896.04	2.65
合 计	17,328,193.50	100.00	97,385,114.39	100.00

5.3.2 年末预付款项前五名欠款单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
永福县福龙工业园 B 区项目开发 建设指挥部	非关联方	10,000,000.00	1-2 年	项目开发诚意金
广东电白二建工程有限公司	非关联方	3,845,483.59	1 年以内及 1-2 年	未及时结算
广州泓图装饰设计有限公司	非关联方	692,268.73	3 年以上	未及时结算

深圳市赛瓦特动力科技有限公司	非关联方	339,356.00	3 年以上	未及时结算
广州市鑫居装饰设计有限公司	非关联方	292,679.92	3 年以上	未及时结算
合 计		15,169,788.24		

5.3.3 本年预付款项中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

5.4 其他应收款

5.4.1 其他应收款按种类分类

类 别	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	坏账准备比例(%)	金 额	比例(%)	金 额	坏账准备比例(%)
单项金额重大的应收账款	48,851,306.33	75.00	48,851,306.33	100.00	48,851,306.33	71.99	48,851,306.33	100.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	11,700,490.18	17.96	9,319,520.27	79.65	11,713,053.63	17.26	9,324,957.31	79.61
其他不重大应收账款	4,582,990.74	7.04	278,032.61	6.07	7,297,039.65	10.75	439,665.56	6.03
合 计	65,134,787.25	100.00	58,448,859.21		67,861,399.61	100.00	58,615,929.20	

5.4.2 其他应收款按账龄分类

账 龄	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
1 年以内	4,454,835.41	6.84	269,651.20	7,100,555.92	10.46	425,853.34
1—2 年	115,370.00	0.18	7,900.90	190,647.18	0.28	13,345.30
2—3 年	12,785.33	0.02	480.51	5,836.55	0.01	466.92
3 年以上	60,551,796.51	92.96	58,170,826.60	60,564,359.96	89.25	58,176,263.64
合 计	65,134,787.25	100.00	58,448,859.21	67,861,399.61	100.00	58,615,929.20

5.4.3 年末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
海南省海证实业公司	38,463,339.71	38,463,339.71	100	账龄长,难以收回
南林农场	10,387,966.62	10,387,966.62	100	账龄长,难以收回
广州超丰贸易有限公司	4,237,113.29	4,237,113.29	100	账龄长,难以收回
股款	1,839,000.00	1,839,000.00	100	账龄长,难以收回
万宁县财政局	1,426,000.00	1,426,000.00	100	账龄长,难以收回
万宁三锚企业公司	643,000.00	643,000.00	100	账龄长,难以收回

中国迅达电梯有限公司	350,000.00	350,000.00	100	账龄长,难以收回
肖家明	260,000.00	260,000.00	100	账龄长,难以收回
孔祥清	250,000.00	250,000.00	100	账龄长,难以收回
长春市财政局(于慧明)	50,000.00	50,000.00	100	账龄长,难以收回
待处理石梅湾个人股	1,000.00	1,000.00	100	账龄长,难以收回
待处理万商个人股	3,500.00	3,500.00	100	账龄长,难以收回
小 计	57,910,919.62	57,910,919.62	100	账龄长,难以收回

5.4.4 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款:

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上	11,700,490.18	17.96	9,319,520.27	11,713,053.63	17.26	9,324,957.31
合 计	11,700,490.18	17.96	9,319,520.27	11,713,053.63	17.26	9,324,957.31

5.4.5 本年其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

5.4.6 年末其他应收款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	欠款金额	年限	占其他应收款总额的比例（%）
海南省海证实业公司	非关联方	38,463,339.71	5 年以上	59.05
南林农场	非关联方	10,387,966.62	5 年以上	15.95
广州超丰贸易有限公司	非关联方	4,237,113.29	5 年以上	6.51
股款	非关联方	1,839,000.00	5 年以上	2.82
万宁县财政局	非关联方	1,426,000.00	5 年以上	2.19

5.4.7 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
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	665,802.00	1.02
合 计		665,802.00	

5.5 存货及存货跌价准备

5.5.1 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	321,428,840.54		321,428,840.54	440,243,906.46		440,243,906.46
开发产品	95,907,131.01		95,907,131.01	101,569,945.21		101,569,945.21
原材料	220,190.83		220,190.83	506,313.09		506,313.09
合 计	417,556,162.38		417,556,162.38	542,320,164.76		542,320,164.76

5.5.2 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
金碧御水山庄配套设施					4,813,832.65
金碧御水山庄开发间接费					15,136,685.63
金碧御水山庄 H 区 A02、A03 别墅	2005.5	2009.12	909		8,722,347.97
金碧御水山庄大拇指别墅	2008.9	2010.7	11,000	108,136,807.04	6,765,255.43
金碧御水山庄 E 区二期洋房	2007.2	2009.6	21,000		179,575,965.45
金碧御水山庄 E 区二期别墅	2007.3	2009.6	9,000		77,742,749.64
誉晖花园	2008.6	2010.12	35,000	163,108,940.47	116,225,855.71
天誉·江南花园项目	2008.4	2011.5	12,000	48,333,023.03	30,486,213.98
桂林永福县项目苏桥镇狮子口水库				1,850,070.00	620,000.00
桂林福龙工业园 B 区项目					155,000.00
合 计				321,428,840.54	440,243,906.46

5.5.3 开发产品分项列示如下

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
金碧御水山庄首期别墅	2002.12	3,711,470.28		2,633,534.20	1,077,936.08
金碧御水山庄 H 区别墅	2004.5	1,138,881.45			1,138,881.45
金碧御水山庄 G 区洋房	2006.4	708,808.20		412,313.58	296,494.62
金碧御水山庄 F 区别墅	2006.6	1,146,256.06		1,146,256.06	
金碧御水山庄 F 区洋房	2007.6	17,975,563.37		17,975,563.37	
金碧御水山庄 E 区一期洋房	2007.6	1,843,284.00		1,843,284.00	
金碧御水山庄 E 区一期别墅	2007.6	19,031,100.35		19,031,100.35	
金碧御水山庄 E 区二期洋房	2009.6		203,357,787.73	143,183,726.90	60,174,060.83
金碧御水山庄 E 区二期别墅	2009.6		124,235,263.51	124,235,263.51	
金碧御水山庄 H 区小拇指别墅	2009.12		12,959,880.49	12,959,880.49	
绿景东山华庭	2008.6	56,014,581.50		22,794,823.47	33,219,758.03

合 计		101,569,945.21	340,552,931.73	346,215,745.93	95,907,131.01
-----	--	----------------	----------------	----------------	---------------

5.5.4 存货跌价准备

年末存货不存在应计提存货跌价准备的情形

5.5.5 2009 年度存货资本化借款费用金额为 3,197,257.50 元，资本化率为 7.03%。

5.5.6 年末存货用于担保情况

天誉·江南花园项目的土地作为广西天誉房地产开发有限公司在交通银行广西壮族自治区分行借款的抵押物，抵押情况详见附注 5.19。

5.6 长期股权投资

5.6.1 长期股权投资分类

项 目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
1、成本法核算的长期股权投资	2,907,899.27	2,907,899.27		2,907,899.27	2,907,899.27	
2、权益法核算的长期股权投资						
合 计	2,907,899.27	2,907,899.27		2,907,899.27	2,907,899.27	

5.6.2 长期股权投资情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动	年末余额
海南机场股份有限公司	成本法	377,806.00	377,806.00		377,806.00
中国海南改革发展研究院	成本法	1,530,093.27	1,530,093.27		1,530,093.27
山大生命科学风险创业基金	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00
合 计		2,907,899.27	2,907,899.27		2,907,899.27

续表：

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
海南机场股份有限公司	0.26%	0.26%		377,806.00		
中国海南改革发展研究院	3.00%	3.00%		1,530,093.27		
山大生命科学风险创业基金		0.00%		1,000,000.00		
合 计				2,907,899.27		

5.7 固定资产原价及累计折旧

5.7.1 固定资产情况

(1) 固定资产原价

类 别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
-----	-----	------	------	-----

房屋建筑物	35,472,285.86		5,877,099.90	29,595,185.96
机器设备	720,801.49	104,834.76	16,138.86	809,497.39
电子设备	937,011.00	57,220.10	198,558.00	795,673.10
运输设备	13,064,423.00	3,096,224.78	2,863,922.90	13,296,724.88
办公设备	1,659,546.33	109,059.36	132,300.00	1,636,305.69
家私类	326,760.00	2,000.00		328,760.00
陈列装饰品	3,180,000.00			3,180,000.00
合 计	55,360,827.68	3,369,339.00	9,088,019.66	49,642,147.02

(2) 累计折旧

类 别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
房屋建筑物	2,848,363.56	666,570.48	33,058.68	3,481,875.36
机器设备	396,951.09	87,033.67	15,058.36	468,926.40
电子设备	808,895.01	64,940.45	191,295.38	682,540.08
运输设备	6,232,771.25	1,481,518.83	2,007,712.00	5,706,578.08
办公设备	982,168.29	176,973.35	124,775.35	1,034,366.29
家私类	35,056.40	55,837.74		90,894.14
陈列装饰品	357,750.00	357,750.00		715,500.00
合 计	11,661,955.60	2,890,624.52	2,371,899.77	12,180,680.35

(3) 固定资产账面价值

类 别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
房屋建筑物	32,623,922.30		6,510,611.70	26,113,310.60
机器设备	323,850.40	104,834.76	88,114.17	340,570.99
电子设备	128,115.99	57,220.10	72,203.07	113,133.02
运输设备	6,831,651.75	3,096,224.78	2,337,729.73	7,590,146.80
办公设备	677,378.04	109,059.36	184,498.00	601,939.40
家私类	291,703.60	2,000.00	55,837.74	237,865.86
陈列装饰品	2,822,250.00		357,750.00	2,464,500.00
合 计	43,698,872.08	3,369,339.00	9,606,744.41	37,461,466.67

其中：本年折旧额为 2,890,624.52 元。

5.7.2 年末无抵押或担保的固定资产。

5.7.3 年末无融资租入的固定资产。

5.8 长期待摊费用

种 类	年初数	本年增加	本年摊销或减少	年末数
办公楼装修	5,247,770.37		2,640,558.88	2,607,211.49
软件及其他	55,780.78	129,900.00	94,391.04	91,289.74

合 计	5,303,551.15	129,900.00	2,734,949.92	2,698,501.23
-----	--------------	------------	--------------	--------------

5.9 递延所得税资产

5.9.1 已确认的递延所得税资产

项 目	年末数	年初数
应收款项坏账准备	81,298.25	32,998.25
预提土地增值税	11,910,712.02	11,676,149.20
预收售房款	446,692.55	7,338,156.10
合 计	12,438,702.82	19,047,303.55

5.9.2 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异金额

项 目	暂时性差异金额
应收款项坏账准备暂时性差异金额	325,193.00
预提土地增值税暂时性差异金额	47,642,848.08
预收售房款暂时性差异金额	1,786,770.20
合 计	49,754,811.28

5.10 资产减值准备

项 目	年初账面余额	本年计提额	本年减少额			年末账面余额
			转回	转销	小计	
一、坏账准备	58,804,042.10		16,156.86	6,664.00	22,820.86	58,781,221.24
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						
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						
九、在建工程减值准备						
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	61,711,941.37		16,156.86	6,664.00	22,820.86	61,689,120.51
-----	---------------	--	-----------	----------	-----------	---------------

5.11 应付账款

5.11.1 应付账款情况

项目	年末数	年初数
应付账款	90,483,307.26	95,833,682.50

5.11.2 年末应付账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位的款项情况

5.11.3 年末无应付关联方款项情况

5.11.4 年末账龄超过一年的大额应付账款

单位名称	金 额	未支付原因
茂名市电白建筑工程总公司	9,488,972.42	未结算
海军海口房地产管理	5,866,522.32	未支付
海南银地物业发展有限公司	2,169,719.57	未支付
广州市住宅建设发展公司	2,072,585.31	未支付
海南新安房地产有限公司	1,311,500.00	未支付
合 计	20,909,299.62	

5.12 预收款项

5.12.1 预收款项情况

项 目	年末数	年初数
预售房款	8,933,851.00	146,763,122.00
合 计	8,933,851.00	146,763,122.00

5.12.2 年末预收款项无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位的款项情况

5.12.3 年末无账龄超过一年的大额预收款项

5.13 应付职工薪酬

5.13.1 应付职工薪酬

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴		12,714,265.19	12,714,265.19	
二、职工福利费		738,285.70	738,285.70	
三、社会保险费		1,542,325.83	1,542,325.83	
四、住房公积金		750,231.00	750,231.00	

五、工会经费和职工教育经费	682,902.16			682,902.16
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿		107,206.00	107,206.00	
八、其 他				
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	682,902.16	15,852,313.72	15,852,313.72	682,902.16

注：年末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

5.14 应交税费

税 种	年末数	年初数
营业税	75,942.74	-3,094,229.32
城市维护建设税	5,316.00	-216,596.04
企业所得税	-2,388,918.68	43,805,935.30
个人所得税	55,322.56	54,526.31
印花税	1,436.21	87,783.02
教育费附加	2,278.53	-92,826.90
土地增值税	50,785,275.79	46,704,596.80
防洪费	5,238.83	104,619.98
土地使用税	306,860.64	
合 计	48,848,752.62	87,353,809.15

注：年末土地增值税主要系按清算口径预提的土地增值税。

5.15 应付利息

项 目	年末数	年初数
长期贷款利息	38,115.00	235,500.00
合 计	38,115.00	235,500.00

5.16 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

5.17 其他应付款

5.17.1 其他应付款情况

账 龄	年末数	年初数
1 年以内	24,723,067.80	18,938,238.83
1-2 年	1,813,079.04	5,022,563.21
2-3 年	4,743,066.43	5,763,240.99
3 年以上	14,405,961.27	8,580,047.95

合 计	45,685,174.54	38,304,090.98
-----	---------------	---------------

5.17.2 年末其他应付款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

5.17.3 年末其他应付款中应付关联往来款项

单位名称	年末数	性质或内容
广州市城建天誉房地产开发有限公司	721,285.50	预提办公楼租金
合 计	721,285.50	

5.17.4 年末金额较大的其他应付款

单位名称	年末余额	性质或内容
业主房屋维修基金	18,136,785.49	维修基金专户
永福县福龙工业园 B 区项目开发建设指挥部	10,000,000.00	工业园征地款
海南万宁三锚企业公司	3,164,247.00	未支付往来款
海南汇聚贸易有限公司	655,030.72	未支付往来款
合 计	31,956,063.21	

5.18 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
合 计			115,000,000.00	115,000,000.00	

注：本年已偿还中国农业银行广州市花都支行的借款。

5.19 长期借款

5.19.1 长期借款分类

项 目	年末数	年初数
质押借款		
抵押借款	21,000,000.00	
信用借款		
保证借款		
合 计	21,000,000.00	

长期借款分类的说明：

年末抵押借款抵押物为土地使用权（南宁国用 2009 第 508879 号，面积为 9,044.70 平方米）。

5.19.2 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始 日	借款终 止日	币种	利率	年末数		年初数	
					外币金额	折合人民币	外币金额	折合人民币
交通银行广西壮族自 治区分行	2009/7/16	2012/1/15	RMB	5.94%		21,000,000.00		
合 计						21,000,000.00		

5.20 应付债券

债券名称	单位面值	发行 日期	债券期限	发行金额	年初应付 利息	本年应 计利息	本年已 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	3 年	30,000,000.00	63,140.00			63,140.00	274,040.00
合 计					63,140.00			63,140.00	274,040.00

5.21 股本

	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、未上市流通份									
二、有限售条件股份	59,713,451	32.31				-9,390,920	-9,390,920	50,322,531	27.23
1.国家持股									
2.国有法人持股									
3.其他内资持股	59,713,451	32.31				-9,390,920	-9,390,920	50,322,531	27.23
其中:									
境内法人持股	59,712,976	32.31				-9,390,920	-9,390,920	50,322,056	27.23
境内自然人持股	475							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	125,106,156	67.69				9,390,920	9,390,920	134,497,076	72.77
1.人民币普通股	125,106,156	67.69				9,390,920	9,390,920	134,497,076	72.77
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	100.00						184,819,607	100.00

股本变动情况说明：

原非流通股股东深圳市宽天下投资有限公司、新世纪周刊社持有的本公司有限售条件流通股9,390,920股，承诺期限届满，已于2009 年1月13日上市流通。

5.22 资本公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价				
其他资本公积	22,795,561.50			22,795,561.50
合 计	22,795,561.50			22,795,561.50

5.23 盈余公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	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

5.24 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前 年初未分配利润	26,360,126.81	
调整 年初未分配利润(调增+，调减-)		
调整后 年初未分配利润	26,360,126.81	
加：本年净利润	32,514,070.56	
其他转入		
减：提取法定盈余公积		
提取职工奖励及福利基金		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
利润归还投资		
应付优先股股利		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	58,874,197.37	

5.25 营业收入及营业成本

5.25.1 营业收入和营业成本

项 目	本年发生数			上年发生数		
	主营业务	其他业务	小 计	主营业务	其他业务	小 计
营业收入	457,449,235.38	1,698,165.62	459,147,401.00	465,904,388.33	1,005,878.40	466,910,266.73
营业成本	346,804,306.66	4,501,643.10	351,305,949.76	212,010,572.31	1,022,470.99	213,033,043.30

注：其他业务主要系提供山庄巴士运输服务。

5.25.2 主营业务（分产品）

项 目	主营业务收入		主营业务成本	
	本年发生数	上年发生数	本年发生数	上年发生数
房地产销售收入	447,968,435.00	456,602,496.00	346,215,745.93	211,319,483.55
物业管理及其他收入	9,480,800.38	9,301,892.33	588,560.73	691,088.76
小 计	457,449,235.38	465,904,388.33	346,804,306.66	212,010,572.31

5.25.3 主营业务（分地区）

项 目	主营业务收入		主营业务成本	
	本年发生数	上年发生数	本年发生数	上年发生数
广州地区	457,449,235.38	465,904,388.33	346,804,306.66	212,010,572.31
小 计	457,449,235.38	465,904,388.33	346,804,306.66	212,010,572.31

5.25.4 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
A	16,000,000.00	3.4847
B	16,000,000.00	3.4847
C	2,770,504.00	0.6034
D	2,768,195.00	0.6029
E	2,736,922.00	0.5961
合 计	40,275,621.00	8.7718

5.26 营业税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	22,931,323.91	23,414,712.42	5%
城建税	1,605,192.67	1,639,029.86	5%、7%
教育费附加	687,939.73	702,823.36	3%
土地增值税	12,177,763.26	54,004,708.76	预征率 1%、2%及超率累进税率
合 计	37,402,219.57	79,761,274.40	

5.27 资产减值损失

项 目	本年发生数	上年发生数
-----	-------	-------

1、坏账损失	-16,156.86	1,612,261.24
2、存货跌价损失		
3、可供出售金融资产减值损失		
4、持有至到期投资减值损失		
5、长期股权投资减值损失		
6、投资性房地产减值损失		
7、固定资产减值损失		
8、工程物资减值损失		
9、在建工程减值损失		
10、生产性生物资产减值损失		
11、油气资产减值损失		
12、无形资产减值损失		
13、商誉减值损失		
14、其 他		
合 计	-16,156.86	1,612,261.24

5.28 营业外收入

5.28.1 营业外收入明细情况

项 目	本年发生数	上年发生数
1、非流动资产处置利得合计		
其中：固定资产处置利得	33,403.75	61,557.69
无形资产处置利得		
2、定金收入	155,000.00	308,000.00
3、政府补偿收入	24,545,000.00	
4、其他	161,155.83	217,804.72
合 计	24,894,559.58	587,362.41

注：政府补偿收入系桂林市委、市政府将永福县苏桥镇范围内原有市属的桂林高苏桥工业园、县属福龙工业园两园合一，整合成立市属苏桥经济区，永福县政府收回公司投资的福龙工业园 B 区的权益取得的资金占用费等费用补偿收入。

5.29 营业外支出

5.29.1 营业外支出明细情况

项 目	本年发生数	上年发生数
1、非流动资产处置损失合计	367,592.04	817,859.35
其中：固定资产处置损失	367,592.04	817,859.35
无形资产处置损失		

2、税金	1,368,978.99	
3、公益性捐赠支出		200,000.00
4、罚款支出		50.00
5、其他	70,113.17	928,331.27
合 计	1,806,684.20	1,946,240.62

注：税金系获得资金占用费等费用补偿收入缴纳的税金。

5.30 所得税费用

项 目	本年发生数	上年发生数
本期所得税费用	5,691,043.78	66,731,832.21
递延所得税费用	6,608,600.73	-15,476,085.61
合 计	12,299,644.51	51,255,746.60

5.31 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

5.31.1 基本每股收益

(1)基本每股收益

$$=P \div S = P \div (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k)$$

$$=32,514,070.56 \div 184,819,607.00 = 0.1759$$

(2)基本每股收益（扣除非经常性损益）

$$P \div S = P \div (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k)$$

$$=(32,514,070.56 - 17,315,688.78) \div 184,819,607.00$$

$$=15,198,381.78 \div 184,819,607.00 = 0.0822$$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为年初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期年末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期年末的月份数。

5.31.2 稀释每股收益

(1)稀释每股收益

$$[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] \div (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普}$$

通股加权平均数)

$$=32,514,070.56 \div 184,819,607.00 = 0.1759$$

(2) 稀释每股收益 (扣除非经常性损益)

$[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

$$= (32,514,070.56 - 17,315,688.78) \div 184,819,607.00$$

$$= 15,198,381.78 \div 184,819,607.00 = 0.0822$$

稀释每股收益 = $[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中, P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。公司在计算稀释每股收益时, 已考虑所有稀释性潜在普通股的影响, 直至稀释每股收益达到最小。

5.32 其他综合收益

项 目	本年发生额	上年发生额
1.可供出售金融资产产生的利得(损失)金额		
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减: 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
3.现金流量套期工具产生的利得(或损失)金额		
减: 现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小 计		
4.外币财务报表折算差额		
减: 处置境外经营当期转入损益的净额		

小 计		
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
合 计		

5.33 现金流量表项目附注

5.33.1 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
收到永福县福龙工业园 B 区项目开发建设指挥部款项	128,000,000.00
其他往来款	25,477,582.36
存款利息收入	374,981.13
合 计	153,852,563.49

5.33.2 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
支付永福县福龙工业园 B 区项目开发建设指挥部款项	23,300,000.00
代付房产契税	18,150,175.46
支付租赁费	6,133,030.98
支付广告费	3,840,521.97
支付售楼代理费	3,283,732.76
支付评估、审计费	1,769,097.00
支付车杂费	1,120,535.04
支付其他往来及费用	27,748,692.16
合 计	85,345,785.37

5.34 现金流量表补充资料

5.34.1 现金流量表补充资料

补充资料	本年发生数	上年发生数
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	34,702,251.30	56,352,436.28
加：资产减值准备	-16,156.86	1,612,261.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,890,624.52	4,075,621.87

无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	2,734,949.92	981,005.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)	334,188.29	756,301.66
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)		
财务费用(收益以“一”号填列)		-351,630.61
投资损失(收益以“一”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	6,608,600.73	-15,349,050.45
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)		-127,035.16
存货的减少(增加以“一”号填列)	133,215,594.10	-189,734,894.48
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	80,379,380.95	47,521,196.87
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	-173,993,705.83	88,991,102.70
其 他		200,000.00
经营活动产生的现金流量净额	86,855,727.12	-5,072,684.46
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：		
现金的年末余额	65,765,613.90	78,992,748.28
减：现金的年初余额	78,992,748.28	154,591,872.02
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-13,227,134.38	-75,599,123.74

5.34.2 现金和现金等价物的构成

项目	本年发生数	上年发生数
一、现金	65,765,613.90	78,992,748.28
其中：库存现金	181,289.11	348,788.30
可随时用于支付的银行存款	65,584,324.79	78,643,959.98
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		

存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	65,765,613.90	78,992,748.28

附注 6、年末无资产证券化业务的会计处理

附注 7、关联方及关联交易

7.1 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本 (RMB 万元)	母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比例	本公司最终控制方	组织机构代码
广州市天誉房地产开发有限公司	母公司	有限责任公司	广州市天河区天河林和中路136、146号六层K室	文小兵	房地产	8,000	22.65%	22.65%	余斌	63320517-X

7.2 本公司的子公司情况

子公司情况详见本附注 4.1。

7.3 本公司的合营和联营企业情况

联营企业情况详见本附注 5.6.2

7.4 本公司的其他关联方情况

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
宾阳县大坤矿业有限公司	受同一实际控制人控制	69024511-9
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	

Graceful China Limited	受同一实际控制人控制	
广州市誉悦咨询服务有限公司	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	
Bright Able Developments Limited	受同一实际控制人控制	
Loyal Way (China) Group Limited	受同一实际控制人控制	
Fortunate Start Investments Limited	受同一实际控制人控制	
Ace Billion Investments 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	
Red Empire Limited	受同一实际控制人控制	
Allright Investments 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

注：广州市城建天誉房地产开发有限公司已于 2009 年 12 月转让给第三方。

7.5 关联方交易情况

存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

7.5.1 购买商品、提供和接受劳务的关联交易

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 4,534,340.00 元，按市价为本公司之控股子公司恒大地产广州有限公司和广州市花都绿景房地产开发有限公司提供会务招待消费服务 7,353.00 元。

7.5.2 关键管理人员薪酬

姓 名	本年发生数	上年发生数
曹永胜	184,050.00	488,940.00
刘 宇	252,050.00	335,830.00
司小平	145,500.00	238,117.24
甄雪媚	263,750.00	362,180.00
谢红希	40,000.00	65,000.00
肖成钢	40,000.00	65,000.00
曹伯兰	40,000.00	65,000.00
吴椰军	7,000.00	12,000.00
李乐伟	251,265.00	
王 斌	143,722.50	171,549.32
宁双燕	54,805.00	
赵常辉	121,350.80	149,106.50
石 磊	283,591.66	19,233.33
刘锦湘	30,000.00	
毛炳强	30,000.00	
吴英伟	30,000.00	
史卫屏	112,343.00	
万绍智	114,513.00	
合 计	2,143,940.96	1,971,956.39

7.6 关联方应收应付款项

项 目	关联方	年末金额			年初金额		
		账面余额	占所属科目全部 余额的比重(%)	坏账准备	账面余额	占所属科目全部 余额的比重(%)	坏账准备
其他应收款:							
	广州市天誉房地产				4,071,570.64	6.00	244,294.24

	开发有限公司						
	广州市城建天誉房地 产开发有限公司	665,802.00	1.02	39,948.12	1,531,304.00	2.26	91,878.24
	小 计	665,802.00	1.02	39,948.12	5,602,874.64	8.26	336,172.48
其他应付款:							
	广州市城建天誉房地 产开发有限公司	721,285.50	1.58				
	小 计	721,285.50	1.58				

附注 8、或有事项

8.1 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。

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、资产负债表日后事项

2010 年 1 月 27 日，公司的控股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股份有限公司广州芳村支行签订《抵押合同》，该公司将其拥有的金碧御水山庄房屋 6,549.14 平方米作抵押。

2010 年 2 月 8 日，公司控股的子公司佛山市瑞丰投资有限公司向中国农业银行股份有限公司佛山顺德北滘支行申请 15,000 万元的房地产开发贷款，双方签订了《抵押合同》，将其拥有的佛府顺（国）用（2008）第 0301256 号国有土地使用权证（土地面积 38,357.58 平方米，城镇混合住宅用地）作上述贷款的抵押物。公司及公

司控股的子公司广州市花都绿景房地产开发有限公司与中国农业银行股份有限公司佛山顺德北滘支行签订了《保证合同》，为上述贷款提供连带责任保证，保证期间为贷款合同约定的债务期限届满之日起二年。

附注 11、其他事项说明

11.1 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。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）。

2009 年 12 月 8 日，四川省高级人民法院（2009）川民再字第 12 号《民事判决书》，判决如下：对本院（1999）川经初字第 64 号民事调解书所确认的《权益调整协议书》及其 29 件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，在绿景地产股份有限公司对成都熊猫万国商城有限公司的债权数额中扣减本金 4878.28 万元人民币及其相应利息，其余协议内容仍予以确认。本院原一审民事调解书所确认的诉讼费分担仍予以确认。

11.2 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），裁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，2009 年 12 月 14 日，根据海南万国商城股份有限公司申请，海口海事法院作出裁定如下：“续行冻结被执行人绿景地产股份有限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。冻结期为一年，截止 2011 年 1 月 1 日。冻结期间，未经本院许可，任何人不得对上述股权进行转让、变卖、抵押、赠与等处分为行。

2010 年 1 月 17 日，海口海事法院就此案作出（2006）海执指字第 069-4 号《执行裁定书》，裁定如下：1、海南省高级人民法院（1998）琼经初字第 9 号民事调解书终结执行，本案作结案处理。2、解除对绿景地产股份有限公司持有的广州市花都绿景房地产开发有限公司 90%股权的冻结。本裁定送达后立即生效。

附注 12、母公司财务报表主要项目注释

12.1 其他应收款

12.1.1 其他应收款按种类分类

类 别	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	坏账准 备比例 比例(%)	金 额	比例(%)	金 额	坏账准 备比例 比例(%)
单项金额重大的应收 账款	121,018,590.98	91.83	53,310,572.53	44.05	132,452,836.71	89.87	53,867,398.16	40.67
单项金额不重大但按 信用风险特征组合后 该组合的风险较大的 应收账款	10,715,090.96	8.13	9,225,161.06	86.10	10,715,090.96	7.27	9,225,161.06	86.10
其他不重大应收账款	48,180.83	0.04	2,893.65	6.01	4,213,906.90	2.86	253,456.64	6.01
合 计	131,781,862.77	100.00	62,538,627.24		147,381,834.57	100.00	63,346,015.86	

12.1.2 其他应收款按账龄分类

账 龄	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
1 年以内	59,292,273.28	44.99	3,557,536.40	87,753,214.28	59.54	5,265,192.86
1—2 年	12,923,192.20	9.81	904,623.45	62,223.00	0.04	4,355.61
2—3 年						
3 年以上	59,566,397.29	45.20	58,076,467.39	59,566,397.29	40.42	58,076,467.39
合 计	131,781,862.77	100.00	62,538,627.24	147,381,834.57	100.00	63,346,015.86

12.1.3 年末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
海南省海证实业公司	38,463,339.71	38,463,339.71	100	账龄长,难以收回
南林农场	10,387,966.62	10,387,966.62	100	账龄长,难以收回
广州超丰贸易有限公司	4,237,113.29	4,237,113.29	100	账龄长,难以收回
股款	1,839,000.00	1,839,000.00	100	账龄长,难以收回
万宁县财政局	1,426,000.00	1,426,000.00	100	账龄长,难以收回
万宁三锚企业公司	643,000.00	643,000.00	100	账龄长,难以收回
中国迅达电梯有限公司	350,000.00	350,000.00	100	账龄长,难以收回
肖家明	260,000.00	260,000.00	100	账龄长,难以收回
孔祥清	250,000.00	250,000.00	100	账龄长,难以收回
长春市财政局(于慧明)	50,000.00	50,000.00	100	账龄长,难以收回
待处理石梅湾个人股	1,000.00	1,000.00	100	账龄长,难以收回
待处理万商个人股	3,500.00	3,500.00	100	账龄长,难以收回
小 计	57,910,919.62	57,910,919.62	100	账龄长,难以收回

12.1.4 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款:

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
1 至 2 年						

2 至 3 年						
3 年以上	10,715,090.96	8.13	9,225,161.06	10,715,090.96	7.27	9,225,161.06
合 计	10,715,090.96	8.13	9,225,161.06	10,715,090.96	7.27	9,225,161.06

12.1.5 本年其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

12.1.6 年末其他应收款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	欠款金额	年限	占其他应收款总额的比例（%）
佛山市瑞丰投资有限公司	子公司	45,714,411.94	1 年以内	34.69
海南省海证实业公司	非关联方	38,463,339.71	3 年以上	29.19
广西天誉房地产开发有限公司	子公司	13,658,514.45	1 年以内、1-2 年	10.36
广西桂林永福美景地产开发有限公司	子公司	12,794,358.26	1 年以内、1-2 年	9.71
海南南林农场	非关联方	10,387,966.62	3 年以上	7.88

12.1.7 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
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	38,268.00	0.03
合 计		38,268.00	

12.2 长期股权投资

12.2.1 长期股权投资分类

项 目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
1、成本法核算的长期股权投资	246,750,533.97	2,907,899.27	243,842,634.70	226,750,533.97	2,907,899.27	223,842,634.70
2、权益法核算的长期股权投资						
合 计	246,750,533.97	2,907,899.27	243,842,634.70	226,750,533.97	2,907,899.27	223,842,634.70

12.2.2 长期股权投资情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	本年增减变动	年末余额
海南机场股份有限公司	成本法	377,806.00	377,806.00		377,806.00
中国海南改革发展研究院	成本法	1,530,093.27	1,530,093.27		1,530,093.27
山大生命科学风险创业基金	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00

绿景地产股份有限公司 2009 年年度财务报告

海南欣融贸易有限公司	成本法	950,000.00	950,000.00		950,000.00
广州花都绿景房地产开发有限公司	成本法	71,483,064.48	71,483,064.48		71,483,064.48
广州恒远物业管理有限公司	成本法	180,000.00	180,000.00		180,000.00
恒大地产广州有限公司	成本法	40,000,000.00	40,000,000.00		40,000,000.00
广西桂林永福绿景工业园投资有限公司	成本法	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	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
佛山市瑞丰投资有限公司	成本法	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	成本法	10,484,633.95	10,484,633.95	20,000,000.00	30,484,633.95
合 计		226,750,533.97	226,750,533.97	20,000,000.00	246,750,533.97

续表：

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
海南机场股份有限公司	0.26%	0.26%		377,806.00		
中国海南改革发展研究院	3.00%	3.00%		1,530,093.27		
山大生命科学风险创业基金		0.00%		1,000,000.00		
海南欣融贸易有限公司	95%	95%				
广州花都绿景房地产开发有限公司	90%	90%				
广州恒远物业管理有限公司	30%	30%				
恒大地产广州有限公司	80%	80%				
广西桂林永福绿景工业园投资有限公司	100%	100%				
广西桂林永福美景地产开发有限公司	100%	100%				
佛山市瑞丰投资有限公司	66.25%	66.25%				
广西天誉房地产开发有限公司	100%	100%				
合 计				2,907,899.27		

12.3 现金流量表补充资料

补 充 资 料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-5,948,787.92	-17,310,307.24
加：资产减值准备	-807,388.62	6,783,844.79

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	358,595.93	385,154.27
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	30,219.96	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）	-1,125.00	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
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）	15,599,971.80	-58,662,717.91
经营性应付项目的增加（减：减少）	10,788,172.21	122,779,196.58
其他		
经营活动产生的现金流量净额	20,019,658.36	54,128,337.93
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	565,997.79	545,214.43
减：现金的期初余额	545,214.43	2,605,229.74
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	20,783.36	-2,060,015.31

附注 13、补充资料

13.1 本年度非经常性损益明细表：

项 目	金额	说明
非流动资产处置损益	-334,188.29	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		

委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	23,422,063.67	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
合 计	23,087,875.38	
所得税费用影响额	5,771,968.85	
税后净利润影响数	17,315,906.53	
少数股东权益影响额（税后）	217.75	
合 计	17,315,688.78	

13.2 净资产收益率及年每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	12.65	0.1759	0.1759
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.91	0.0822	0.0822

13.3 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

会计科目	年末数或本年发生额	年初数或上年发生额	增减变动额	增减变动率%	变动原因
应收账款	5,203,051.83	2,943,148.66	2,259,903.17	76.79%	银行按揭未达款
预付款项	17,328,193.50	97,385,114.39	-80,056,920.89	-82.21%	主要系终止合作项目收回预付款所致
长期待摊费用	2,698,501.23	5,303,551.15	-2,605,049.92	-49.12%	本年摊销
递延所得税资产	12,438,702.82	19,047,303.55	-6,608,600.73	-34.70%	本年暂时性差异减少
预收款项	8,933,851.00	146,763,122.00	-137,829,271.00	-93.91%	结转收入

绿景地产股份有限公司 2009 年年度财务报告

应交税费	48,848,752.62	87,353,809.15	-38,505,056.53	-44.08%	主要系缴纳上年度税金所致
营业成本	351,305,949.76	213,033,043.30	138,272,906.46	64.91%	主要系楼盘变化, 销售面积增加所致
营业税金及附加	37,402,219.57	79,761,274.40	-42,359,054.83	-53.11%	主要系预提土地增值税比上年减少
销售费用	10,570,969.17	21,778,204.93	-11,207,235.76	-51.46%	主要系广告费用等减少
资产减值损失	-16,156.86	1,612,261.24	-1,628,418.10	-101.00%	资产减值损失提取减少
营业外收入	24,894,559.58	587,362.41	24,307,197.17	4138.36%	本年终止合作协议而收到的补偿收入增加所致

附注 14、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2010 年 3 月 21 日批准报出。

绿景地产股份有限公司

(加盖公章)

二〇一〇 年三月二十一日