

绿景地产股份有限公司

二〇〇九年年度报告

二〇一〇年三月

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、财务总监宁双燕女士、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.....	5
第五节	公司治理结构	9
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	18
第九节	重要事项.....	20
第十节	财务报告.....	27
第十一节	备查文件目录.....	86

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 号海航大厦(原名“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 号海航大厦(原名“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	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的净利润	32,514,070.56	56,636,760.81	-42.59%	4,424,277.88	4,585,861.71
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

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

	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 2009 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	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: 境内非国有法人持股	59,712,976	32.31%				-9,390,920	-9,390,920	50,322,056	27.23%
境内自然人持股	475	0.00%						475	0.00%
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	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									

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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	16,208,570	9,240,980	0	6,967,590	股改承诺	2010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
其他限售股份	170,415	149,940	0	20,475	股改承诺	2008年1月10日
合计	59,713,451	9,390,920	0	50,322,531	—	—

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2009年12月31日，公司股东总数38,658户。

2、公司前10名股东、前10名无限售条件股东持股表（截止2009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	3.77%	6,967,590	6,967,590	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
谭咏韶	境内自然人	0.25%	456,730	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	0
陈雪	境内自然人	0.21%	388,662	0	0
马文有	境内自然人	0.20%	366,870	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		
谭咏韶	456,730	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			
马文有	366,870	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			
石锦	330,000	人民币普通股			
温崇文	323,442	人民币普通股			
程帅	320,573	人民币普通股			
上述股东关联关系或一致	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				

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

行动的说明	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；

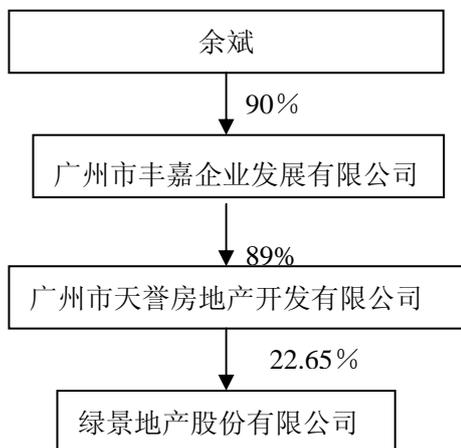
<3> 公司实际控制人情况

公司实际控制人为余斌先生。

余斌先生，45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2009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

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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	45	2009年05月20日	2012年05月19日		0	0	0.00
曹伯兰	独立董事	女	78	2006年04月26日	2009年05月20日		0	0	4.00
谢红希	独立董事	女	52	2006年04月26日	2009年05月20日		0	0	4.00
肖成钢	独立董事	男	39	2006年04月26日	2009年05月20日		0	0	4.00
李乐伟	董事、总经理	男	45	2009年05月20日	2012年05月19日		0	0	25.13
林圣杰	董事	男	54	2009年05月20日	2012年05月19日		0	0	0.00
吴椰军	董事	男	43	2007年01月18日	2009年05月20日		0	0	0.70
曹永胜	董事	男	44	2007年01月18日	2009年05月20日		0	0	18.41
刘 宇	董事、副总经理	女	42	2009年05月20日	2012年05月19日		0	0	25.21
文小兵	监事	男	42	2009年05月20日	2012年05月19日	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	42	2009年05月20日	2009年08月20日		0	0	5.48
赵常辉	监事	女	45	2009年05月20日	2012年05月19日		0	0	12.14
甄雪媚	副总经理	女	49	2009年05月20日	2012年05月19日		0	0	26.38
石 磊	副总经理	男	39	2009年05月20日	2012年05月19日		0	0	28.36
司小平	董事、财务总监	男	42	2009年05月20日	2009年08月27日		0	0	14.56
王 斌	董事、董事会秘书	男	35	2009年05月20日	2012年05月19日		0	0	14.37
刘锦湘	独立董事	男	71	2009年05月20日	2012年05月19日				3.00
毛炳强	独立董事	男	62	2009年05月20日	2012年05月19日				3.00
吴英伟	独立董事	男	45	2009年05月20日	2012年05月19日				3.00
陈宁	监事	男	34	2009年08月20日	2012年05月19日				0.00
万绍智	副总经理	男	42	2009年05月20日	2012年05月19日				11.45
宁双燕	财务总监	女	42	2009年08月20日	2012年05月19日				
合 计	0	-	-			-	0	0	203.19

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局长科员，公安部南方研究所主任科员，广兴华实业总公司总经理助理。现任广东威斯特环保工程有限公司总经理及执行董事。

独立董事：曹伯兰女士，曾任华南缝纫机工业公司副总经理、总会计师，天河会计师事务所副

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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。

独立董事：刘锦湘先生，曾任广州市经济委员会主任、广州市人民政府副市长、香港越秀投资股份有限公司董事长。2003年退休。2006年至今，任广州医药股份有限公司独立董事。2007年至今，任广州发展实业控股集团股份有限公司独立董事，公司独立董事。

独立董事：毛炳强先生，曾任广州电力总公司总经理助理、副总经理，广州电力企业集团公司副总经理。现任公司独立董事。

独立董事：吴英伟先生，现任广东天润物流市场发展有限公司财务总监，公司独立董事。

董 事：李乐伟先生，曾任广信江湾新城总经理、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。现任绿景地产股份有限公司总经理。

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，天誉置业（控股）有限公司营运总部（广州）董事副总经理，公司现任董事。

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、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。

董 事：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，曾任本公司董事、财务总监。

董 事：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、董事会秘书。

<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）有限公司营运总部（广州）董事总经理。

监 事：陈宁先生，曾任广州市丰嘉企业发展有限公司财务部副经理，现任广州市誉城房地产开发有限公司财会部经理，本公司监事。

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：李乐伟先生，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、新华社广东分社

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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。

副总经理：万绍智先生曾就职于广州富力地产股份有限公司，负责工程管理工作；曾就职于天誉置业（控股）有限公司，负责工程管理工作。现任本公司副总经理。

董事会秘书：王斌先生，简历见董事会成员介绍。

财务总监：宁双燕女士，曾任职于辉洋集团、广州寰城实业发展有限公司。现任本公司财务总监。

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

报告期内，独立董事曹伯兰女士、谢红希女士、肖成钢先生连续任职已满六年，未参加公司董事会选举。董事曹永胜先生、吴柳军先生因个人原因，于任期届满后未参加董事会选举。

经公司 2008 年度股东大会审议通过，公司选举余斌、林圣杰、李乐伟、刘宇、司小平、王斌、刘锦湘、吴英伟、毛炳强为公司第八届董事会董事，其中刘锦湘、吴英伟、毛炳强为独立董事；选举文小兵、宁双燕为公司第七届监事会监事。经公司职工代表大会事宜通过，选举赵常辉为公司（职工代表）监事。

经公司第八届董事会第一次会议审议通过，聘任李乐伟先生为公司总经理；聘任刘宇、甄雪媚、石磊、万绍智先生为公司副总经理；聘任司小平先生为财务总监，聘任王斌为公司董事会秘书。

2009 年 7 月 29 日，宁双燕因工作原因辞去监事职务，2009 年 8 月 20 日经公司股东大会审议通过，选举陈宁先生为公司监事。

2009 年 8 月 27 日，公司董事、财务总监司小平先生因个人原因辞去公司职务。2009 年 8 月 28 日，公司第八届董事会第四次会议审议通过，聘任宁双燕女士为公司财务总监。

（二）公司员工情况

截至报告期末公司在职工 96 人，其中行政人员 43 人，财务人员 16 人，销售人员 6 人，技术人员 31 人。

全体员工中，大专文化程度 37 人，本科文化程度 35 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》、《深圳证券交易所股票上市规则》、中国证监会有关法律法规以及深圳证券交易所有关规范运作文件的要求，不断完善法人治理结构，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。

2009年公司在巩固前期治理活动成果的基础上，深入学习中国证监会“2009上市公司治理整改年”的精神，就2008年度治理整改完成情况进行了全面清查，同时针对2009年治理情况，对照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等相关法律、行政法规的规定，进一步查找公司在治理方面的存在的新问题，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	4	4	0	0	含以通讯方 式召开的董 事会会议
谢红希	4	4	0	0	
肖成钢	4	3	1	0	
刘锦湘	5	5	0	0	
毛炳强	5	5	0	0	
吴英伟	5	5	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

公司拥有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力，公司与控股股东、实际控制人在资产、人员、财务、机构和业务等方面完全分开。

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：公司拥有独立的员工队伍，并已建立较为完善的劳动用工和人事管理制度。公司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，不存在受控股股东干涉的现象。

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，不存在资产、资金被控股股东占用而损害公司其他股东利益的情况。

4、机构独立方面：公司组织机构健全，各职能部门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，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，公司在银行独立开户，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：

为规范经营管理，控制风险，保证经营业务活动的正常开展，公司根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》等有关法律、法规和规章制度，结合公司的实际情况制定、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》并于报告期内修改了部分条款，制定了《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，公司已制定了《员工守则》、《公司薪酬管理办法》等制度，年内，公司颁布《绿景地产股份有限公司人事管理制度》。

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

公司设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。公司制定有《公司薪酬管理办法》，规定了激励考核机制。

第六节 股东大会情况简介

本公司在报告期内召开了三次股东大会，具体情况如下：

1、2008 年年度股东大会

2008 年年度股东大会于 2009 年 5 月 20 日召开。本次股东大会决议公告刊登于 2009 年 5 月 21 日《中国证券报》、《证券时报》。

2、2009 年第一次临时股东大会

2009 年第一次临时股东大会于 2009 年 6 月 1 日召开。本次股东大会决议公告刊登于 2009 年 6 月 2 日《中国证券报》、《证券时报》。

3、2009 年第二次临时股东大会

2009 年第二次临时股东大会于 2009 年 8 月 20 日召开。本次股东大会决议公告刊登于 2009 年 8 月 21 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

2009 年，为应对全球金融危机，促进经济平稳较快发展，政府果断实施了积极的财政政策和适

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

度宽松的货币政策。四万亿投资、十大产业振兴规划接踵出台。在一揽子计划的刺激下，中国经济成功实现了“保八”的目标。在经济刺激计划和刚性需求释放等因素的共同作用下，2009年房地产市场表现明显好于2008年，投资和价格回升、成交量大幅增加。

2009年，公司扎实做好了现有项目的开发建设，重点推进了“金碧御水山庄”的施工和销售，基本完成了预定的目标。

报告期内，公司实现结转销售面积 96,907.06 平方米（其中“绿景东山华庭” 3,085.85 平方米，“金碧御水山庄” 93,821.21 平方米），实现营业收入 45,914.74 万元，比上年下降 1.66%；实现营业利润 2,391.4 万元，比上年下降 78.05%；实现净利润 3,251.41 万元，比上年下降 42.59%，主要为毛利下降较大所致。

（二）公司报告期内的经营情况

1、主营业务范围及其经营状况

<1>本公司的经营范围：房地产开发经营，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 45,744.92 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	44,796.84	-1.89	34,621.57	63.84	14.50

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	223,341,191.00	4727.54	160,006,034.61	12701.90	19.03
公 寓	224,627,244.00	-50.30	186,209,711.32	-11.36	9.99

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	223,341,191	160,006,034.61	28.36	-44.62
公寓	金碧御水山庄	179,501,366	163,414,887.85	8.96	-34.71

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

	绿景东山华庭	45,125,878	22,794,823.47	49.49	-5.52
	合计	447,968,435	346,215,745.93	22.71	-31.01

注：本报告期内别墅项目毛利率比去年同期下降了44.62%，其主要原因是：上年同期销售的为二套库存别墅，成本相对较低，而销售时间为形势较好的2007年，售价相对较高，故毛利率较高；本期确认收入的别墅开发时间主要为近期，成本相对较高，而销售时间是2008年底及2009年上半年，且处于市场低迷的郊区，销售价格同比下降较大，故本期的毛利率有较大幅度下降；

本报告期公寓毛利率同比下降34.71%，其主要原因为：金碧御水山庄本期确认收入的公寓主要为E区二期公寓，为带装修产品，单位成本上升，而销售时广州市郊区市场低迷，销售价格与去年同期相比下降较大，故毛利率下降；

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	457,449,235.38	110,644,928.72

<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 89.14%，前五名客户销售额合计占公司销售总额的比例为 8.80%。

2、报告期末公司总资产为 56,513.76 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	520.31	0.92%	294.31	76.79%	银行按揭未达款
存 货	41,755.62	73.89%	54,232.02	-23.01%	结转成本所致
长期借款	2,100.00	3.72%	0.00	100%	新增广西天誉贷款
应交税费	4,884.88	8.64%	8,735.38	-44.08%	主要系缴纳上年度税金所致
预付款项	1,732.82	3.07%	9,738.51	-82.21%	主要系终止合作项目收回的预付款所致
长期待摊费用	269.85	0.48%	530.35	-49.12%	本年摊销
递延所得税资产	1,243.87	2.20%	1,904.73	-34.70%	本年暂时性差异减少
预收款项	893.39	1.58%	14,676.31	-93.91%	结转收入

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	1,057.10	2,177.82	-51.46%	主要系广告费用等减少

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

管理费用	3,621.18	4,218.26	-14.15%	控制费用所致
财务费用	-24.14	-42.42	-43.09%	利息收入减少
所得税费用	1,229.96	5,125.57	-76.00%	利润总额减少，所得税费用相应下降
资产减值损失	-1.62	161.23	-101.00%	资产减值损失提取减少
营业成本	35,130.59	21,303.30	64.91%	主要系销售的楼盘变化、销售面积增加所致
营业税金及附加	3,740.22	7,976.12	-53.11%	主要系预提土地增值税比上年减少
营业外收入	2,489.46	58.74	4,138.36%	终止福龙工业园 B 区合作协议收到的补偿收入增加所致

报告期内，公司对主要资产采用的计量属性为历史成本。

4、现金流量表情况

经营活动产生的现金流量净额同比上升 1,812.22%，主要系销售商品收到的现金增加及终止桂林永福福龙工业园 B 区合作协议而返还的征地款所致；投资活动产生的现金流量净额同比上升 91.21%，主要是本期投资活动减少所致；筹资活动产生的现金流量净额同比减少 143.73%，主要系本期归还银行借款所致。

本公司 2009 年度实现归属于母公司所有者的净利润 3,251.41 万元，经营活动产生的现金流量净额为 8,685.57 万元，其中差异金额 5,434.16 万元，主要原因是存货结转成本减少及经营性应付项目减少所致。

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	47,886.19	30,869.50	1,995.66	上升 248.81%，系本期收入增加所致
恒大地产广州有限公司	房地产开发经营	80%	5,000	19,477.49	12,284.90	311.17	下降 96.06%，系本期收入下降所致
海南欣融贸易有限公司	贸易	95%	100	100.75	89.27	0.00	上升 100%
广州市恒远物业管理有限公司	物业管理	70%	60	2,210.00	-2,114.65	64.33	上升 166.75%，系费用减少所致
佛山市瑞丰投资有限公司	房地产投资	66.25%	13,000	17,539.24	12,882.79	38.60	上升 124.94%
广西天誉房地产开发有限公司	房地产开发经营	100%	1000	6,343.68	2,873.92	-102.28	下降 152.54%，系项目开发费用增加所致
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	2,175.94	895.73	-38.98	上升 40.30%，系项目费用减少所致
广西桂林永福	基础设施/房地产	100%	1000	4,374.28	2369.28	1,433.00	上升 2348.90%，系终

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

绿景工业园投资有限公司	开发						止福龙工业园 B 区合作协议而收到的补偿
-------------	----	--	--	--	--	--	----------------------

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

面对2009年房地产行业回升过快的态势，2009年12月，五部委出台了《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，明确了缴纳全部土地出让金的期限、提高了首次缴纳比例。2010年初，国务院又出台了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，针对部分城市房价上涨较快提出了11条意见。公司管理层认为：上述政策的出台对房地产市场的健康发展具有积极意义，有利于行业的长期发展。当前，决定房地产行业的根本因素并未发生改变，行业的中长期发展依然看好。

2、公司新年度经营计划

2010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验收、销售工作；
- (2) 做好佛山市顺德区北滘镇三桂大道“绿景誉晖花园”的建设、销售工作；
- (3) 做好广西桂林市永福县狮子口水库地块的开发建设；
- (4) 继续做好南宁市亭洪路19号“天誉江南花园”的建设、销售。

因公司正在筹划重大资产重组，以上计划仅为暂定计划。

3、公司未来发展所需资金及来源

2010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

经营中的主要问题：(1) 国家对于房地产行业的调控力度在进一步加大，房地产行业短期可能出现波动。(2) 资金方面存在一定压力。

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) 科学计划项目开发周期，提高存货、资金的周转和使用效率。

(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 E 区二期项目的土建和精装修。

(2) 天誉江南花园项目：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，正进行主体工程的施工。

(3) 绿景誉晖花园项目：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，正进行主体工程的施工。

(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

2009 年度，公司董事会共召开了九次会议，会议届次、召开日期及信息披露情况如下：

(1) 第七届董事会第四十一次会议于 2009 年 3 月 23 日以现场方式召开，本次会议决议公告刊登于 2009 年 3 月 25 日《中国证券报》、《证券时报》。

(2) 第七届董事会第四十二次会议于 2009 年 4 月 20 日以通讯方式召开，本次会议审议通过了公司《二〇〇九年第一季度报告》。

(3) 第七届董事会第四十三次会议于 2009 年 4 月 29 日以现场方式召开，本次会议决议公告刊登于 2009 年 4 月 30 日《中国证券报》、《证券时报》。

(4) 第七届董事会第四十四次会议于 2009 年 5 月 13 日以通讯方式召开，本次会议决议公告刊登于 2009 年 5 月 15 日《中国证券报》、《证券时报》。

(5) 第八届董事会第一次会议于 2009 年 5 月 20 日以现场方式召开，本次会议决议公告刊登于 2009 年 5 月 21 日《中国证券报》、《证券时报》。

(6) 第八届董事会第二次会议于 2009 年 8 月 3 日以通讯方式召开，本次会议决议公告刊登于 2009 年 8 月 4 日《中国证券报》、《证券时报》。

(7) 第八届董事会第三次会议于 2009 年 8 月 10 日以通讯方式召开，本次会议决议公告刊登于 2009 年 8 月 12 日《中国证券报》、《证券时报》。

(8) 第八届董事会第四次会议于 2009 年 8 月 28 日以通讯方式召开，本次会议决议公告刊登于 2009 年 8 月 29 日《中国证券报》、《证券时报》。

(9) 第八届董事会第五次会议于 2009 年 10 月 26 日以通讯方式召开，本次会议审议通过了公司《二〇〇九年第三季度报告》。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

根据公司 2008 年度股东大会通过的决议，公司 2009 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 2009 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

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

相关内容在公司《董事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2008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2009年度审计机构；审计委员会按照有关规定，与中准会计师事务所有限公司协商并确定了公司2009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。2010年1月23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。2010年3月16日，审计人员出具了初步审计意见。2010年3月21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，出具的审计报告能够充分反映公司2009年12月31日的财务状况以及2009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2009年度会议决议

公司董事会审计委员会2009年度会议于2010年3月21日以通讯方式召开，会议应到委员三名，实到委员三名。会议由委员会召集人吴英伟主持，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2009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2009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2010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2010年度继续聘任中准会计师事务所有限公司作为公司2010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2009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2009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

公司第八届董事会第七次会议于2010年3月21日召开，会议审议通过了公司2009年度利润分配预案：经中准会计师事务所有限公司审计，2009年度本公司实现归属于母公司所有者的净利润

32,514,070.56元，累计未分配利润58,874,197.37元（合并会计报表数据）。鉴于公司现有项目正处于开发建设阶段，资金需求量大，计划将本期净利润全部用于公司现有项目的开发，因此，公司拟本年度不进行利润分配，也不以资本公积转增股本。此预案尚须提请股东大会审议。

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

本公司近3年均未进行现金分红，也未进行资本公积转增股本（股权分置改革除外），该年度实现的净利润用于弥补以前年度亏损或用于现有项目的开发。

（七）公司指定信息披露的报刊为《中国证券报》、《证券时报》。

（八）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2009年年度审计报告和审慎查验，截止2009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

2009年度，监事会按照《公司法》、《公司章程》等有关法律、法规的要求，认真履行监督职责，从切实维护公司利益和广大中小股东权益出发，为公司规范运作提供了有力保障。公司监事通过了解公司生产经营情况，监督公司财务及资金运用情况，检查公司董事和高级管理人员执行职务的情况，对公司的经营管理情况进行了监督。

（一）监事会工作情况

报告期内，公司监事会共召开了七次会议，会议召开及审议议题情况如下：

1、第六届监事会第十四次会议（现场方式）于2009年3月23日召开，会议审议通过了《2008年度监事会工作报告》、《2008年财务决算报告》、《2008年年度报告及其摘要》。

2、第六届监事会第十五次会议（通讯方式）于2009年4月20日召开，会议审议通过了公司《2009年第一季度报告》的议案。

3、第六届监事会第十六次会议（现场方式）于2009年4月29日召开，会议审议并通过了公司《关于公司监事会换届选举》的议案。

4、第七届监事会第一次会议（现场方式）于2009年5月20日召开，会议审议通过了公司《关于选举第七届监事会主席的议案》。

5、第七届监事会第二次会议（通讯方式）于2009年8月3日召开，会议审议通过了公司《关于推举陈宁先生为公司监事的议案》。

6、第七届监事会第三次会议（现场方式）于2009年8月10日召开，会议审议通过了公司《二〇〇九年半年度报告全文及其摘要》的议案。

7、第七届监事会第四次会议（通讯方式）于2009年10月26日召开，会议审议通过了公司《二

00 九年第三季度报告》的议案。

（二）监事会对公司有关事项的独立意见

1、公司依法运作情况

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

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

2、检查公司财务情况

公司监事会对公司的财务状况进行了认真、细致的检查，通过查阅公司的财务资料，审查财务收支情况，监事会认为：公司财务报表的编制符合《企业会计制度》和《企业会计准则》及其补充规定，公司 2009 年年度财务报告能够真实反映公司的财务状况和经营成果，中准会计师事务所有限公司对公司 2009 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，公司无重大收购出售资产事项。

5、检查公司关联交易情况

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

6、中准会计师事务所有限公司对公司 2009 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。

2009 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、2009 年 12 月 14 日，海口海事法院对该股权进行了续行冻结。

2010 年 1 月 17 日，海口海事法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》，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。

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。公司不服该判决，向中华人民共和国最高人民法院提起上诉。

2008年7月10日，四川高院就此案作出（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3月4日，中华人民共和国最高人民法院就本案作出（2008）民二终字第71号《民事裁定书》，裁定如下：1、撤销四川省高级人民法院（2006）川民再初字第1号民事判决；2、本案发回四川省高级人民法院重新审理。

2009年7月8日，四川高院就此案作出（2004）川执字第37-2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10月13日，四川高法院作出（2004）川执字第37-3号《执行裁定书》，裁定如下：

本院立案执行的（2004）川执字第37号绿景地产股份有限公司申请执行成都熊猫万国商城有限公司联营合同纠纷一案由成都市中级人民法院执行。

2009年12月8日，四川高院于就该案作出（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。

公司已就此案提起上诉，亦不排除通过和解等其他方式积极妥善处理本案。

目前，成都熊猫万国商城上述房产仍处于查封状态。本公司2007年度就本案已计提“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

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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，公司无收购、出售资产，吸收合并事项。

（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	77389414-9
宾阳县大坤矿业有限公司	同一母公司	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	
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	

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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	
Graceful China Limited	受同一实际控制人控制	
广州市誉悦咨询有限公司	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 Wav (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	
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	
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。

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(%)	2008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	7,353.00	0.81	884,518.28	41	市场价
广州市城建天誉房地产开发有限公司	房屋租赁	4,534,340.00	91.99	6,125,216.00	89.59	市场价

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。

3、关联方债权债务往来

项 目	关联方	金 额	
		2009年12月31日	2008年12月31日

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

其他应收款			
	广州市天誉房地产开发有限公司		4,071,570.64 (注 1)
	广州市城建天誉房地产开发有限公司	665,802.02 (注 2)	1,531,304.00
其他应付款			
	广州市城建天誉房地产开发有限公司	721,285.50 (注 3)	

注 1: 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天誉江南花园因容积率变更而需缴纳的土地出让金, 2008 年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 2: 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。

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预提的租金。

4、报告期内, 公司发生的重大关联交易事项

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》就房屋租赁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”, 月租金及租赁保证金作相应调整。

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经协商一致, 于 2009 年 6 月 18 日签订了《关于租赁合同变更的补充协议(二)》: 2009 年 7 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日的月租金降低为 313,767 元, 增加了五个月的免租期, 租赁部位、租赁面积不变。

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。

(七) 报告期内公司其他重大合同事项

1、关于公司与永福县政府合作开发建设福龙工业园 B 区项目情况:

2007 年 12 月 18 日, 经公司第七届二十四次董事会审议同意, 本公司与永福县政府就福龙工业园 B 区开发事项签订了《福龙工业园 B 区开发建设意向书》。2008 年 1 月 14 日公司在永福县注册成立广西桂林永福绿景工业园投资有限公司, 作为福龙工业园 B 区土地开发建设的投资人, 与永福县政府合作开发

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

建设福龙工业园B区。2008年1月15日，经公司第七届董事会第二十五次会议审议同意，永福绿景与永福县政府就福龙工业园B区开发事项签订《合作开发建设福龙工业园B区协议书》。

因桂林市委、市政府已将永福县苏桥镇范围内原有市属的桂林高新区苏桥工业园、县属福龙工业园两园合一，整合成立市属苏桥经济开发区。为配合当地政府有关决定，经2009年5月13日第七届董事会第四十四次会议审议，同意控股子公司广西桂林永福绿景工业园投资有限公司（以下简称：永福绿景）与永福县政府签订《协议书》：终止2008年1月15日双方签订的《合作开发建设福龙工业园B区协议书》，永福县政府返还永福绿景征地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、地面附着物补偿费、征地工作经费、办公费、项目前期规划调研及项目协调工作经费等人民币10330万元，同时给予资金占用费等费用补偿人民币2470万元，合计人民币12800万元。协议生效后，永福绿景将不再享有福龙工业园B区的任何利益和利润回报，也不再承担该地块的任何投资风险。该《协议书》已于2009年6月1日经公司2009年第一次临时股东大会审议通过。

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

2、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。

截止2009年12月31日，累计银行按揭担保余额为23,156万元。

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

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）。

公司控股股东已经履行了上述第(1)项承诺，其所持限售股份已于2010年1月19日上市流通，上述第(2)项承诺正在履行中。

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2009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6,967,590股，占公司总股本3.77%。

2010年1月19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5,100,000股，占公司总股本的2.76%；2010年2月5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1,867,590股，占公司总股本的1.01%。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 2009 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三年。

(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、详尽地开展信息披露工作。

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
2009-05-26	在线	公众投资者	公司生产经营情况，未提供资料
2009-01-01 至 2009-12-31	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。

(十二) 其他重大事项

因筹划重大资产重组事项，公司股票已于2010年3月2日起停牌。

第十节 财务报告

(一) 审计报告

是否审计	是
审计意见	标准无保留审计意见
审计报告编号	中准审字(2010)第5014号
审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	绿景地产股份有限公司全体股东：
引言段	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2009年12月31日的资产负债表和合并资产负债表，2009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。
管理层对财务报表的责任段	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。
注册会计师责任段	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。
审计意见段	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2009年12月31日的财务状况以及2009年度的经营成果和现金流量。
非标意见	
审计机构名称	中准会计师事务所有限公司
审计机构地址	北京海淀区首体南路22号国兴大厦四层
审计报告日期	2010年03月21日
	注册会计师姓名
谭道义、符策坚	

(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

2009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	65,765,613.90	78,992,748.28
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	5.2	5,203,051.83	2,943,148.66
预付款项	5.3	17,328,193.50	97,385,114.39
应收利息			
应收股利			
其他应收款	5.4	6,685,928.04	9,245,470.41
存货	5.5	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	730,886,646.50
非流动资产：			
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	5.6		
投资性房地产			
固定资产	5.7	37,461,466.67	43,698,872.08
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	5.8	2,698,501.23	5,303,551.15
递延所得税资产	5.9	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	68,049,726.78
资产总计		565,137,620.37	798,936,373.28

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 2009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	5.11	90,483,307.26	95,833,682.50
预收款项	5.12	8,933,851.00	146,763,122.00
应付职工薪酬	5.13	682,902.16	682,902.16
应交税费	5.14	48,848,752.62	87,353,809.15
应付利息	5.15	38,115.00	235,500.00
应付股利	5.16	8,516.69	8,516.69
其他应付款	5.17	45,685,174.54	38,304,090.98
一年内到期的非流动负债	5.18		115,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		194,680,619.27	484,181,623.48
非流动负债：			
长期借款	5.19	21,000,000.00	
应付债券	5.20	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
负债合计		215,954,659.27	484,455,663.48
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	5.21	184,819,607.00	184,819,607.00
资本公积	5.22	22,795,561.50	22,795,561.50
减：库存股			
盈余公积	5.23	6,885,074.86	6,885,074.86
未分配利润	5.24	58,874,197.37	26,360,126.81
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	240,860,370.17
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	314,480,709.80
负债和所有者权益总计		565,137,620.37	798,936,373.28

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

2009 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		459,147,401.00	466,910,266.73
其中：营业收入	5.25	459,147,401.00	466,910,266.73
二、营业总成本		435,233,380.57	357,943,205.64
其中：营业成本	5.25	351,305,949.76	213,033,043.30
营业税金及附加	5.26	37,402,219.57	79,761,274.40
销售费用		10,570,969.17	21,778,204.93
管理费用		36,211,816.72	42,182,587.08
财务费用（收益以“-”号填列）		-241,417.79	-424,165.31
资产减值损失	5.27	-16,156.86	1,612,261.24
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）			
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	108,967,061.09
加：营业外收入	5.28	24,894,559.58	587,362.41
减：营业外支出	5.29	1,806,684.20	1,946,240.62
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	107,608,182.88
减：所得税费用	5.30	12,299,644.51	51,255,746.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		34,702,251.30	56,352,436.28
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	5.31	0.1759	0.3064
（二）稀释每股收益	5.31	0.1759	0.3064
七、其他综合收益	5.32		
八、综合收益总额		34,702,251.30	56,352,436.28
归属于母公司所有者的综合收益总额		32,514,070.56	56,636,760.81
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：

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

2009 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		321,307,879.92	495,351,155.44
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	5.33	153,852,563.49	34,068,177.52
经营活动现金流入小计		475,160,443.41	529,419,332.96
购买商品、接受劳务支付的现金		203,757,044.78	295,699,516.73
支付给职工以及为职工支付的现金		13,530,387.58	16,645,400.74
支付的各项税费		85,671,498.56	105,309,204.49
支付其他与经营活动有关的现金	5.33	85,345,785.37	116,837,895.46
经营活动现金流出小计		388,304,716.29	534,492,017.42
经营活动产生的现金流量净额		86,855,727.12	-5,072,684.46
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	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	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
投资支付的现金			15,829,400.00
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		3,160,834.00	30,930,571.01
投资活动产生的现金流量净额		-2,688,219.00	-30,565,911.01
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
取得借款收到的现金		34,000,000.00	40,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		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
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	-75,599,123.74
加：期初现金及现金等价物余额		78,992,748.28	154,591,872.02
六、期末现金及现金等价物余额		65,765,613.90	78,992,748.28

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

2009 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：			
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（减：收益）		334,188.29	756,301.66
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
投资损失（减：收益）			
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
存货的减少（减：增加）		133,215,594.10	-189,734,894.48
经营性应收项目的减少（减：增加）		80,379,380.95	47,521,196.87
经营性应付项目的增加（减：减少）		-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增加情况：			
现金的期末余额		65,765,613.90	78,992,748.28
减：现金的期初余额		78,992,748.28	154,591,872.02
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	-75,599,123.74

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：

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

合并股东权益变动表

编制单位：绿景地产股份有限公司

2009 年度

金额单位：人民币元

项目	本年数						少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益					未分配利润		
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积				
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（减少以“-”号填列）					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					32,514,070.56	2,188,180.74	34,702,251.30	
（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.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	58,874,197.37	75,808,520.37	349,182,961.10	

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二〇〇九年年度报告

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	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：

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

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		565,997.79	545,214.43
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	6.1	69,243,235.53	84,035,818.71
存货			
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		69,809,233.32	84,581,033.14
非流动资产：			
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	6.2	243,842,634.70	223,842,634.70
投资性房地产			
固定资产		2,466,685.56	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		22,665.05	52,885.01
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		246,331,985.31	226,720,801.20
资产总计		316,141,218.63	311,301,834.34

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

2009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	11,755,507.25
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		30,356.36	14,624,021.04
应付利息			
应付股利		8,516.69	8,516.69
其他应付款		338,817,262.81	313,435,425.92
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		350,611,643.11	339,823,470.90
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			
其他非流动负债			
非流动负债合计		274,040.00	274,040.00
负债合计		350,885,683.11	340,097,510.90
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	17,906,886.34
减：库存股			
盈余公积		6,885,074.86	6,885,074.86
未分配利润		-244,356,032.68	-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		-34,744,464.48	-28,795,676.56
少数股东权益			
股东权益合计		-34,744,464.48	-28,795,676.56
负债和所有者权益总计		316,141,218.63	311,301,834.34

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

2009 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		5,939,862.92	16,441,301.31
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		6,747,832.33	9,602,233.93
财务费用（收益以“-”号填列）		-580.79	-16,982.41
资产减值损失		-807,388.62	6,783,844.79
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）		-5,939,862.92	-16,394,426.03
加：营业外收入		1,125.00	0.03
减：营业外支出		10,050.00	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）		-5,948,787.92	-17,311,406.59
减：所得税费用			-1,099.35
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,948,787.92	-17,310,307.24
六、每股收益			
（一）基本每股收益		-0.0322	-0.0937
（二）稀释每股收益		-0.0322	-0.0937
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		-5,948,787.92	-17,310,307.24

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

2009 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		325,525,631.61	140,930,473.41
经营活动现金流入小计		325,525,631.61	141,000,473.41
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		2,583,218.15	3,233,425.58
支付的各项税费		14,949,448.92	2,348,117.77
支付其他与经营活动有关的现金		287,973,306.18	81,290,592.13
经营活动现金流出小计		305,505,973.25	86,872,135.48
经营活动产生的现金流量净额		20,019,658.36	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		1,125.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,125.00	
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
投资支付的现金		20,000,000.00	46,829,400.00
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		20,000,000.00	56,188,353.24
投资活动产生的现金流量净额		-19,998,875.00	-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			
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		20,783.36	-2,060,015.31
加：期初现金及现金等价物余额		545,214.43	2,605,229.74
六、期末现金及现金等价物余额		565,997.79	545,214.43

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

2009 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		-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

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

2009 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	17,906,886.34		6,885,074.86	-238,407,244.76	-28,795,676.56
加：会计政策变更						
前期差错更正						
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					-5,948,787.92	-5,948,787.92
（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						
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	-244,356,032.68	-34,744,464.48

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

2009 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	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：

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：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。

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

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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：

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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	年未数				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	年未数			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

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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
金碧御水山庄首一期别墅	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

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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	210,900.00			30,000,000.00	63,140.00			63,140.00	274,040.00

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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
-----	--------	--------

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

	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

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

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

(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		

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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
代付房产证契税	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

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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“—”号填列)	334,188.29	756,301.66
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		
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
投资损失(收益以“—”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	6,608,600.73	-15,349,050.45
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		-127,035.16
存货的减少(增加以“—”号填列)	133,215,594.10	-189,734,894.48
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	80,379,380.95	47,521,196.87
经营性应付项目的增加(减少以“—”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

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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
-------	--------	--------

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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
吴柳军	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

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

		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 产开发有限公司				4,071,570.64	6.00	244,294.24
	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

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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
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

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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		

绿景地产股份有限公司二〇〇九年年度报告

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 发生额	年初数或上 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
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。

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：余 斌

二〇一〇年三月二十一日