

审计报告

二〇一〇年七月三十一日

广西天誉房地产开发有限公司

(电话)TEL: (010)88356126
(传真)FAX: (010)88354837
(邮编)POSTCODE: 100044
(地址)ADDRESS: 北京海淀区首体南路 22 号国兴大厦四层

广西天誉房地产开发有限公司

审计报告

目 录

一、	审计报告	1
二、	附送资料	
1.	资产负债表	2
2.	利润表	3
3.	现金流量表	4
4.	所有者权益变动表	5
5.	财务报表附注	6
三、	中准会计师事务所有限公司营业执照复印件	



审计报告

中准审字（2010）第 5039 号

绿景地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的广西天誉房地产开发有限公司（以下简称广西天誉公司）财务报表，包括 2010 年 7 月 31 日资产负债表、2010 年 1-7 月的利润表和现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是广西天誉公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，广西天誉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广西天誉公司 2010 年 7 月 31 日的财务状况以及 2010 年 1-7 月的经营成果和现金流量。

中准会计师事务所有限公司

中国注册会计师：谭道义

中国注册会计师：符策坚

中国·北京

二〇一〇年九月十二日

资产负债表

编制单位：广西天誉房地产开发有限公司 2010年7月31日

金额单位：人民币元

资 产	附注	期末数	年初数
流动资产：			
货币资金	4.1	2,981,301.40	12,721,583.78
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	4.2	99,770.43	99,770.43
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4.3	2,513,216.56	1,853,535.00
存货	4.4	65,316,532.27	48,333,023.03
待摊费用			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		70,910,820.66	63,007,912.24
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			
投资性房地产			
固定资产	4.5	389,423.35	428,919.66
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			
递延所得税资产	4.6	1,417,901.10	
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,807,324.45	428,919.66
资产总计		72,718,145.11	63,436,831.90

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

编制单位：广西天誉房地产开发有限公司 2010年7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	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	4.8	2,411,769.45	
预收款项	4.9	40,488,557.00	
应付职工薪酬	4.10		
应交税费	4.11	-1,792,145.64	967.79
应付利息			38,115.00
应付股利			
其他应付款	4.12	4,519,089.04	13,658,514.45
递延收益			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		45,627,269.85	13,697,597.24
非流动负债：			
长期借款	4.13		21,000,000.00
应付债券			
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			
长期负债合计			21,000,000.00
负债合计		45,627,269.85	34,697,597.24
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	4.14	30,000,000.00	30,000,000.00
资本公积			
减：库存股			
盈余公积			
未分配利润	4.15	-2,909,124.74	-1,260,765.34
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		27,090,875.26	28,739,234.66
少数股东权益			
所有者权益合计		27,090,875.26	28,739,234.66
负债和所有者权益总计		72,718,145.11	63,436,831.90

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：广西天誉房地产开发有限公司

2010年1-7月

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期数	上年数
一、营业总收入			
其中：营业收入			
二、营业总成本		2,465,064.35	1,055,410.62
其中：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用		1,843,287.70	15,000.00
管理费用		578,456.52	966,750.47
财务费用（收益以“-”号填列）	4.16	-1,645.24	-33,524.17
资产减值损失	4.17	44,965.37	107,184.32
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）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,465,064.35	-1,055,410.62
加：营业外收入	4.18	30,000.00	36,500.00
减：营业外支出	4.19	1,892.83	3,863.17
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,436,957.18	-1,022,773.79
减：所得税费用	4.20	-788,597.78	0.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,648,359.40	-1,022,773.79
归属于母公司所有者的净利润		-1,648,359.40	-1,022,773.79
少数股东损益			
六、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		-1,648,359.40	-1,022,773.79

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：广西天誉房地产开发有限公司

2010年1-7月

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		40,488,557.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	4.21	25,464,491.71	12,345,217.64
经营活动现金流入小计		65,953,048.71	12,345,217.64
购买商品、接受劳务支付的现金		13,966,669.60	17,010,754.36
支付给职工以及为职工支付的现金		373,778.59	436,272.29
支付的各项税费		2,601,784.04	114,594.58
支付其他与经营活动有关的现金	4.21	37,241,743.86	22,804,570.66
经营活动现金流出小计		54,183,976.09	40,366,191.89
经营活动产生的现金流量净额		11,769,072.62	-28,020,974.25
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			20,000,000.00
取得借款收到的现金			21,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			41,000,000.00
偿还债务支付的现金		21,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		509,355.00	523,215.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		21,509,355.00	523,215.00
筹资活动产生的现金流量净额		-21,509,355.00	40,476,785.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-9,740,282.38	12,455,810.75
加：期初现金及现金等价物余额		12,721,583.78	265,773.03
六、期末现金及现金等价物余额		2,981,301.40	12,721,583.78

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：广西天誉房地产开发有限公司 2010年1-7月

金额单位：人民币元

项目	本期数					
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	30,000,000.00				-1,260,765.34	28,739,234.66
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	30,000,000.00				-1,260,765.34	28,739,234.66
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-1,648,359.40	-1,648,359.40
（一）净利润					-1,648,359.40	-1,648,359.40
（二）其他综合收益						
上述（一）和（二）小计					-1,648,359.40	-1,648,359.40
（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、本期期末余额	30,000,000.00				-2,909,124.74	27,090,875.26

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：广西天誉房地产开发有限公司 2010年1-7月

金额单位：人民币元

项目	上年数					
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,000,000.00				-237,991.55	9,762,008.45
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	10,000,000.00				-237,991.55	9,762,008.45
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	20,000,000.00				-1,022,773.79	18,977,226.21
（一）净利润					-1,022,773.79	-1,022,773.79
（二）其他综合收益						
上述（一）和（二）小计					-1,022,773.79	-1,022,773.79
（三）股东投入和减少资本	20,000,000.00					20,000,000.00
1.股东投入资本	20,000,000.00					20,000,000.00
2.股份支付计入股东权益的金额						
3.其他						
（四）利润分配						
1.提取盈余公积						
2.对股东的分配						
3.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	30,000,000.00				-1,260,765.34	28,739,234.66

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

广西天誉房地产开发有限公司

财务报表附注

2010年7月31日

金额单位：人民币元

附注 1、公司的基本情况

广西天誉房地产开发有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）成立于2006年4月20日，系由广州市天誉房地产开发有限公司投资设立。2008年2月20日，绿景地产股份有限公司与广州市天誉房地产开发有限公司签订协议书，购买本公司100%的股权。2009年绿景地产股份有限公司增资2,000万元，截止2010年7月31日绿景地产股份有限公司持有本公司100%股权。本公司注册资本人民币3,000万元，注册号：（企）450000000000943；注册地址：南宁市江南区亭洪路19号；法定代表人：甄雪媚。经营范围：房地产开发（暂定资质，按资质证书有效期经营）、自有土地租赁。

附注 2、主要会计政策、会计估计和财务报表的编制方法

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 会计年度

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

2.4 记账本位币

以人民币为记账本位币。

2.5 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。

2.6 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

2.6.1 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。

2.6.2 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。

2.6.3 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。

对个别账龄较长(超过 3 年)、预计难以收回的应收款项则提高或全额计提坏账准备。

2.7 存货核算方法

2.7.1 存货分类为开发产品、开发成本、原材料、库存商品和低值易耗品等。

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

2.7.3 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。

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

2.7.5 质量保证金根据合同规定之金额计入完工开发产品成本同时计入其他应付款,待保证期过后再支付。

2.7.6 存货盘存采用永续盘存法,各类存货的购入与入库按实际成本计价;开发产品的发出成本按个别认定法计价;原材料、库存商品的发出成本按加权平均法计价;低值易耗品在领用时一次摊销。

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

2.8 固定资产的标准、计价和折旧方法

2.8.1 固定资产的标准为：使用寿命超过一个会计年度的房屋、建筑物、机器、运输工具以及其它与生产经营有关的设备、器具、工具等，不属于生产经营主要设备的物品，若单位价值在 2,000 元以上且使用寿命超过二个会计年度的有形资产，也列为固定资产。

2.8.2 固定资产按实际购建或取得成本计价。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和按规定单独估价作为固定资产入账的土地以外的其余固定资产均计提折旧。固定资产折旧采用平均年限法分类计提，预计净残值率为 10%，各类固定资产预计经济使用年限及年折旧率如下：

类 别	预计经济使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	5 年	19%
运输工具	8 年	11.25%
其它设备	5 年	19%

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。

2.8.3 固定资产后续支出

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

2.8.4 固定资产减值准备

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

如果存在表明固定资产发生了减值迹象、导致可收回金额低于账面价值,则按固定资产可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备,计入当期损益,经确认的

资产减值损失在以后会计期间不再转回。

2.9 借款费用

2.9.1 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。

2.9.2 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。

2.9.3 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。

2.10 收入确认原则

2.10.1 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。

2.10.2 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。

2.11 企业所得税的会计处理方法与递延所得税资产或负债确认依据

2.11.1 本公司企业所得税会计处理方法采用资产负债表债务法。

2.11.2 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	7%	营业税
教育费附加	3%	营业税
企业所得税	25%	应纳税所得额
土地增值税	预征率 1%、3%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：广西江南花园项目根据南宁市地方税务局桂地税字 [2010]58 号、桂地税发 [2010]65 号规定，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 3%预缴，按清算口径扣除预缴金额预提。

附注 4、财务报表主要项目注释

(期末指 2010 年 7 月 31 日, 年初指 2009 年 12 月 31 日, 本期指 2010 年 1-7 月, 上年度指 2009 年度; 以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

4.1 货币资金

项 目	期末数				年初数		
	币种	原 币	汇 率	折合人民币	原 币	汇 率	折合人民币
现 金	RMB	23,196.32	1.00	23,196.32	8,403.16	1.00	8,403.16
小 计		23,196.32		23,196.32	8,403.16		8,403.16
银行存款	RMB	2,958,105.08	1.00	2,958,105.08	12,713,180.62	1.00	12,713,180.62
小 计		2,958,105.08		2,958,105.08	12,713,180.62		12,713,180.62
合 计		2,981,301.40		2,981,301.40	12,721,583.78		12,721,583.78

4.1.1 期末数比年初数减少 76.57%主要系归还借款所致。

4.1.2 期末货币资金无抵押、冻结等对变现有限制或有潜在回收风险的款项。

4.2 预付款项

4.2.1 账龄分析

账 龄	期末数		年初数	
	金 额	比 例(%)	金 额	比 例(%)
1 年以内	99,770.43	100.00	50,000.00	50.12
1-2 年			49,770.43	49.88
2-3 年				
3 年以上				
合 计	99,770.43	100.00	99,770.43	100.00

4.2.2 期末预付款项中无预付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项。

4.3 其他应收款

4.3.1 其他应收款按种类分类

类 别	期末数				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(%)
单项金额重大的其他应收款								
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其他应收款	30.00	0.01	3.00	10.00	30.00		3.00	10.00

其他不重大其他应收款	2,676,629.43	99.99	163,439.87	6.11	1,971,982.50	100.00	118,474.50	6.01
合 计	2,676,659.43	100.00	163,442.87	6.11	1,972,012.50	100.00	118,477.50	6.01

4.3.2 其他应收款按账龄分类

账 龄	期末数			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	2,392,419.43	89.40	143,545.17	1,971,982.50	100.00	118,474.50
1—2 年	284,210.00	10.59	19,894.70			
2—3 年						
3年以上	30.00	0.01	3.00	30.00		3.00
合 计	2,676,659.43	100.00	163,442.87	1,972,012.50	100.00	118,477.50

4.3.3 期末其他应收款余额无应收持有本公司 5%（含 5%）股份的股东单位款项。

4.3.4 期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（%）
南宁市建筑安装工程劳动保险费管理办公室	非关联方	856,036.00	1年以内	31.98
南宁市财政局	非关联方	800,000.00	1年以内	29.89
南宁市住宅专项维修资金管理中心	非关联方	639,704.45	1年以内	23.90
南宁市墙体材料改革办公室	非关联方	268,564.00	1-2 年	10.03
广西桂林永福美景房地产开发有限公司	关联方	39,037.75	1年以内	1.46
合 计		2,603,342.20		97.26

4.3.5 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(%)
广西桂林永福美景房地产开发有限公司	同一母公司	39,037.75	1.46
合 计		39,037.75	1.46

4.4 存货及存货跌价准备

4.4.1 存货分类

项 目	期末数			年初数		
	金 额	跌价准备	净 额	金 额	跌价准备	净 额
开发成本	65,316,532.27		65,316,532.27	48,333,023.03		48,333,023.03
合 计	65,316,532.27		65,316,532.27	48,333,023.03		48,333,023.03

4.4.2 其中，开发成本分别列示如下：

项 目	期末数	年初数
天誉·江南花园	65,316,532.27	48,333,023.03
合 计	65,316,532.27	48,333,023.03

4.4.3 期末存货不存在应计提存货跌价准备的情形。

4.4.4 2010年1-7月存货资本化借款费用金额为471,240.00元，资本化率为2.24%。

4.5 固定资产

类 别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
固定资产原值				
房屋建筑物	4,500.00			4,500.00
运输设备	445,042.00			445,042.00
办公设备	93,504.00			93,504.00
合 计	543,046.00			543,046.00
累计折旧:				
房屋建筑物	1,350.00	472.50		1,822.50
运输设备	79,273.12	29,205.89		108,479.01
办公设备	33,503.22	9,817.92		43,321.14
合 计	114,126.34	39,496.31		153,622.65
净 值	428,919.66			389,423.35

4.6 递延所得税资产

类 别	期末数	年初数
预收账款	1,417,901.10	
合 计	1,417,901.10	

4.7 资产减值准备

项 目	年初数	本期计提额	本期减少额		期末数
			转回	转销	
一、坏账准备	118,477.50	44,965.37			163,442.87
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					
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	118,477.50	44,965.37			163,442.87

4.8 应付账款

4.8.1 应付账款按账龄分类

账 龄	期末数		年初数	
	金 额	占总额的比例(%)	金 额	占总额的比例(%)
1年以内	2,411,769.45	100.00		
1—2 年				
2—3 年				
3年以上				
合 计	2,411,769.45	100.00		

4.8.2 期末应付账款无应付持有本公司 5%（含 5%）股份的股东单位款项。

4.8.3 期末应付账款主要为应付钦州市建筑工程公司建安工程款 2,047,971.50 元。

4.9 预收款项

账 龄	期末数		年初数	
	金 额	占总额的比例(%)	金 额	占总额的比例(%)
1年以内	40,488,557.00	100.00		
1—2 年				
2—3 年				
3年以上				
合 计	40,488,557.00	100.00		

4.9.1 期末预收款项无应付持有本公司 5%（含 5%）股份的股东单位款项。

4.9.2 期末预收款项为预收售楼款 40,488,557.00 元，其中定金 5,060,000.00 元，首期楼款 35,428,557.00 元，已售楼 252 套，车位一个，已售建筑面积 23,033.73 平方米。

4.10 应付职工薪酬

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴		285,303.97	285,303.97	
二、职工福利费		22,274.20	22,274.20	
三、社会保险费		45,225.42	45,225.42	
四、住房公积金		20,975.00	20,975.00	
五、工会经费和职工教育经费				
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿				
八、其 他				
其中：以现金结算的股份支付				
合 计		373,778.59	373,778.59	

4.11 应交税费

税 种	期末数	年初数
土地增值税	-202,192.45	
营业税	-1,966,540.95	25.00
城市维护建设税	-137,657.88	1.75
企业所得税	629,303.32	
个人所得税	1,122.13	939.54
教育费附加	-58,996.23	0.75
地方教育附加费	-19,665.42	0.25
防洪费	-39,330.82	0.50
印花税	1,812.66	
合 计	-1,792,145.64	967.79

4.12 其他应付款

账 龄	期末数	年初数
1年以内	4,519,089.04	11,926,187.85
1-2年		1,732,326.60
2-3年		
3年以上		
合 计	4,519,089.04	13,658,514.45

4.12.1 期末无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

4.12.2 金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	性质或内容
广州市花都绿景房地产开发有限公司	4,000,000.00	同一母公司关联方往来款
合 计	4,000,000.00	

4.12.3 期末应付关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
广州市花都绿景房地产开发有限公司	同一母公司	4,000,000.00	88.51
恒大地产广州有限公司	同一母公司	24,609.04	0.54
合 计		4,024,609.04	89.05

4.13 长期借款

项 目	期末数	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

4.14 实收资本

股东名称	本次变动前		本次变动增减(+, -)		本次变动后	
	金额	比例	增加数	减少数	金额	比例
绿景地产股份有限公司	30,000,000.00	100%			30,000,000.00	100%
合 计	30,000,000.00	100%			30,000,000.00	100%

注：期末实收资本由南宁桦林联合会计师事务所“桦林更验字（2009）037号”《验资报告》验证。

4.15 未分配利润

项 目	本期数	上年度
年初未分配利润	-1,260,765.34	-237,991.55
加：本期净利润	-1,648,359.40	-1,022,773.79
可供分配的利润	-2,909,124.74	-1,260,765.34
减：提取盈余公积		
对股东的分配		
其 他		
期末未分配利润	-2,909,124.74	-1,260,765.34

4.16 财务费用

项 目	本期数	上年度
利息支出		
减：利息收入	31,353.10	34,837.77
手续费	29,707.86	1,313.60
合 计	-1,645.24	-33,524.17

4.17 资产减值损失

项 目	本期数	上年度
坏账损失	44,965.37	107,184.32
合 计	44,965.37	107,184.32

4.18 营业外收入

项 目	本期数	上年度
其 他	30,000.00	36,500.00
合 计	30,000.00	36,500.00

4.19 营业外支出

项 目	本期数	上年度
固定资产报废损失		
其他支出	1,892.83	3,863.17
合 计	1,892.83	3,863.17

4.20 所得税费用

项 目	本期数	上年度
本期所得税费用	629,303.32	
递延所得税费用	-1,417,901.10	
合 计	-788,597.78	

4.21 现金流量表项目附注

4.21.1 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
收到往来款	22,398,336.33
收到其他	3,066,155.38
合 计	25,464,491.71

4.21.2 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
支付往来款	32,066,672.66
支付广告费	640,170.00
支付租赁费	77,558.40
支付业务招待费	52,443.40
支付售楼代理费	1,086,557.90
支付其他	3,318,341.50
合 计	37,241,743.86

4.22 现金流量表补充资料:

4.22.1 经营活动现金流量的信息

补充资料	本期数	上年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-1,648,359.40	-1,022,773.79
加: 资产减值准备	44,965.37	107,184.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	39,496.31	71,294.72
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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)		
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)		
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)	-1,417,901.10	

递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-16,512,269.24	-17,323,594.05
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-704,646.93	-1,818,156.84
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	31,967,787.61	-8,034,928.61
其他		
经营活动产生的现金流量净额	11,769,072.62	-28,020,974.25
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	2,981,301.40	12,721,583.78
减: 现金的期初余额	12,721,583.78	265,773.03
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	-9,740,282.38	12,455,810.75

4.22.2 现金和现金等价物

项 目	本期数	上年度
1.现金	2,981,301.40	12,721,583.78
其中: 库存现金	23,196.32	8,403.16
可随时用于支付的银行存款	2,958,105.08	12,713,180.62
可随时用于支付的其他货币资金		
2.现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
3.期末现金及现金等价物余额	2,981,301.40	12,721,583.78
合 计	2,981,301.40	12,721,583.78

附注 5、关联方关系及交易

(一)关联方概况

1 本公司的母公司及最终控制人

母公司名称	注册地址	注册资本	持股 比例	表决权 比例	业务性质	组织机构代码
绿景地产股份有限公司	广州市天河区林和中路 8 号海航大厦 35 楼 05 单元	184,819,607.00	100%	100%	房地产开发经营、室内外装饰装修工程,花木园林工程设计等	20128507-3

本公司的母公司的注册资本及其变化

母公司名称	年初数	本期增加(减少)	期末数
绿景地产股份有限公司	184,819,607.00		184,819,607.00

本公司的母公司所持股份及其变化

母公司名称	年初数	比例	本期增加(减少)	期末数	比例
绿景地产股份有限公司	30,000,000.00	100%		30,000,000.00	100%

余斌先生系本公司最终控制人。

2 不存在控制关系的关联方关系的性质

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
佛山市瑞丰投资有限公司	同一母公司	66648086-4
海南欣融贸易有限公司	同一母公司	74257637-5
恒大地产广州有限公司	同一母公司	74991830-7
广州市花都绿景房地产开发有限公司	同一母公司	72432129-9
广州市恒远物业管理有限公司	同一母公司	74359546-3
广西桂林永福绿景工业园投资有限公司	同一母公司	66973111-2
广西桂林永福美景地产开发有限公司	同一母公司	66973175-3
广西南宁大坤矿业有限公司	受同一实际控制人控制	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

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。

(二)关联方应收应付款项余额

关联方名称	金 额		计提坏账准备	
	期末数	年初数	期末数	年初数
其他应收款：				
广西桂林永福美景房地产开发有限公司	39,037.75		2,342.27	
合 计	39,037.75		2,342.27	
其他应付款：				
绿景地产股份有限公司		13,658,514.45		
广州市花都绿景房地产开发有限公司	4,000,000.00			
恒大地产广州有限公司	24,609.04			
合 计	4,024,609.04	13,658,514.45		

附注 6、或有事项

本公司与交通银行广西壮族自治区分行签订《交通银行个人住房抵押贷款业务合作协议》，协议中规定，借款人在抵押商品房未办妥抵押登记期间，本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 7、承诺事项

本公司无应予披露的承诺事项。

附注 8、资产负债表日后事项

本公司无应予披露的资产负债表日后事项。

附注 9、其他重大事项

本公司无应予披露的其他重大事项。

广西天誉房地产开发有限公司

(加盖公章)

二〇一〇年九月十二日