

绿景控股股份有限公司

审计报告及财务报表

2013 年度

绿景控股股份有限公司

审计报告及财务报表

(2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日止)

目 录	页 次
一、 审计报告	1-2
二、 财务报表	
资产负债表和合并资产负债表	1-4
利润表和合并利润表	5-6
现金流量表和合并现金流量表	7-8
所有者权益变动表和合并所有者权益变动表	9-12
三、 财务报表附注	1-60

审计报告

信会师报字[2014]第 110837 号

绿景控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的绿景控股股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2013 年度的利润表和合并利润表、2013 年度的现金流量表和合并现金流量表、2013 年度的所有者权益变动表和合并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

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：李进华

中国注册会计师：符策坚

中国·上海二〇一四年三月二十一日

绿景控股股份有限公司
资产负债表
2013 年 12 月 31 日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十一	年末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		9,781,691.13	6,546,781.02
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	(一)	45,730,136.47	42,795,926.81
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		55,511,827.60	49,342,707.83
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	(二)	164,962,634.70	174,092,634.70
投资性房地产			
固定资产		268.70	389.50
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			
其他非流动资产			
非流动资产合计		164,962,903.40	174,093,024.20
资产总计		220,474,731.00	223,435,732.03

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 主管会计工作负责人: 会计机构负责人:

绿景控股股份有限公司
资产负债表（续）
2013 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注十一	年末余额	年初余额
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		191,317.50	323,321.76
应交税费		9,954.87	14,055.79
应付利息		578,666.67	10,888.89
应付股利		8,516.69	8,516.69
其他应付款		28,613,128.14	27,413,128.14
一年内到期的非流动负债		263,250.00	263,250.00
其他流动负债			
流动负债合计		41,420,341.12	39,788,668.52
非流动负债：			
长期借款			
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			
非流动负债合计			
负债合计		41,420,341.12	39,788,668.52
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			
专项储备			
盈余公积		6,885,074.86	6,885,074.86
一般风险准备			
未分配利润		-30,557,178.32	-25,964,504.69
所有者权益（或股东权益）合计		179,054,389.88	183,647,063.51
负债和所有者权益（或股东权益）总计		220,474,731.00	223,435,732.03

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：主管会计工作负责人：会计机构负责人：

绿景控股股份有限公司
合并资产负债表
2013年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	年末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	20,376,141.67	12,637,847.13
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	2,881,653.41	1,816,110.66
预付款项	(四)	37,153.78	37,153.78
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	(五)	8,826,016.44	5,190,016.44
应收股利			
其他应收款	(三)	9,222,042.99	3,163,816.77
买入返售金融资产			
存货	(六)	178,135,367.41	184,840,888.46
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		219,478,375.70	207,685,833.24
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	(七)	60,000,000.00	60,000,000.00
长期股权投资	(八)		
投资性房地产			
固定资产	(九)	29,324,064.30	31,244,247.48
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	(十)	899,999.92	1,209,119.48
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		90,224,064.22	92,453,366.96
资产总计		309,702,439.92	300,139,200.20

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 主管会计工作负责人: 会计机构负责人:

绿景控股股份有限公司
合并资产负债表（续）
2013 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	（十二）	29,054,896.61	33,131,607.19
预收款项	（十三）	1,605,540.50	775,836.34
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	（十四）	2,062,457.82	1,991,211.74
应交税费	（十五）	6,445,223.36	2,776,292.86
应付利息	（十六）	578,666.67	10,888.89
应付股利	（十七）	8,516.69	8,516.69
其他应付款	（十八）	25,153,332.14	24,672,502.13
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	（十九）	263,250.00	263,250.00
其他流动负债			
流动负债合计		65,171,883.79	63,630,105.84
非流动负债：			
长期借款			
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			
非流动负债合计			
负债合计		65,171,883.79	63,630,105.84
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	（二十）	184,819,607.00	184,819,607.00
资本公积	（二十一）	22,795,561.50	22,795,561.50
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	（二十二）	6,885,074.86	6,885,074.86
一般风险准备			
未分配利润	（二十三）	-13,933,004.62	-20,901,769.95
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		200,567,238.74	193,598,473.41
少数股东权益		43,963,317.39	42,910,620.95
所有者权益（或股东权益）合计		244,530,556.13	236,509,094.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计		309,702,439.92	300,139,200.20

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：主管会计工作负责人：会计机构负责人：

绿景控股股份有限公司
利润表
2013 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十一	本年金额	上年金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		4,843,547.63	5,662,013.41
财务费用		553,335.66	-97,346.64
资产减值损失		1,695,790.34	2,731,511.06
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）	（三）	2,500,000.00	19,080,063.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-4,592,673.63	10,783,885.51
加：营业外收入			1,790,000.00
减：营业外支出			4,810.04
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-4,592,673.63	12,569,075.47
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,592,673.63	12,569,075.47
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.02	0.07
（二）稀释每股收益		-0.02	0.07
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-4,592,673.63	12,569,075.47

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

绿景控股股份有限公司
合并利润表
2013 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本年金额	上年金额
一、营业总收入		29,018,205.05	33,389,274.35
其中：营业收入	(二十四)	29,018,205.05	33,389,274.35
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		39,724,583.77	48,608,957.26
其中：营业成本	(二十四)	16,283,821.87	19,885,812.05
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(二十五)	4,852,784.03	4,100,506.50
销售费用	(二十六)	2,213,312.45	6,507,945.57
管理费用	(二十七)	15,764,850.80	19,317,311.01
财务费用	(二十八)	552,218.28	-1,274,984.83
资产减值损失	(二十九)	57,596.34	72,366.96
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）	(三十)	9,552,633.50	3,428,032.79
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）		-1,153,745.22	-11,791,650.12
加：营业外收入	(三十一)	330,214.34	2,439,133.91
减：营业外支出	(三十二)	94,976.52	103,621.84
其中：非流动资产处置损失		66,351.04	340.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-918,507.40	-9,456,138.05
减：所得税费用	(三十三)	-8,939,969.17	1,919,447.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		8,021,461.77	-11,375,585.55
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		6,968,765.33	-11,429,304.91
少数股东损益		1,052,696.44	53,719.36
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	(三十四)	0.04	-0.06
（二）稀释每股收益	(三十四)	0.04	-0.06
七、其他综合收益	(三十五)		
八、综合收益总额		8,021,461.77	-11,375,585.55
归属于母公司所有者的综合收益总额		6,968,765.33	-11,429,304.91
归属于少数股东的综合收益总额		1,052,696.44	53,719.36

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

绿景控股股份有限公司
现金流量表
2013 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本年金额	上年金额
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	10,016,206.62	10,031,085.13
经营活动现金流入小计	10,016,206.62	10,031,085.13
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	2,183,679.39	3,134,933.74
支付的各项税费	219,628.38	271,055.65
支付其他与经营活动有关的现金	14,877,988.74	101,405,589.49
经营活动现金流出小计	17,281,296.51	104,811,578.88
经营活动产生的现金流量净额	-7,265,089.89	-94,780,493.75
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	8,000,000.00	59,750,000.00
取得投资收益所收到的现金	2,500,000.00	19,080,063.34
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	10,500,000.00	78,830,063.34
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	10,500,000.00	78,830,063.34
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		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		10,000,000.00
筹资活动现金流入小计		10,000,000.00
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		10,000,000.00
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	3,234,910.11	-5,950,430.41
加: 期初现金及现金等价物余额	6,546,781.02	12,497,211.43
六、年末现金及现金等价物余额	9,781,691.13	6,546,781.02

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 主管会计工作负责人: 会计机构负责人:

绿景控股股份有限公司
合并现金流量表
2013 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本年金额	上年金额
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		29,195,609.39	33,044,827.19
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		11,749,880.74	1,753,144.31
收到其他与经营活动有关的现金	(三十六)	7,411,675.24	9,455,798.98
经营活动现金流入小计		48,357,165.37	44,253,770.48
购买商品、接受劳务支付的现金		10,084,619.68	27,997,167.24
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		10,586,656.62	12,398,881.85
支付的各项税费		5,360,157.42	109,856,679.82
支付其他与经营活动有关的现金	(三十六)	14,483,678.33	24,243,294.52
经营活动现金流出小计		40,515,112.05	174,496,023.43
经营活动产生的现金流量净额		7,842,053.32	-130,242,252.95
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		21,160.22	15,024.43
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			7,518,000.00
投资活动现金流入小计		21,160.22	7,533,024.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		124,919.00	110,694.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		124,919.00	110,694.00
投资活动产生的现金流量净额		-103,758.78	7,422,330.43
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			10,000,000.00
筹资活动现金流入小计			10,000,000.00
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			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			20,250,000.00
筹资活动现金流出小计			20,250,000.00
筹资活动产生的现金流量净额			-10,250,000.00
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		7,738,294.54	-133,069,922.52
加：期初现金及现金等价物余额		12,637,847.13	145,707,769.65
六、年末现金及现金等价物余额		20,376,141.67	12,637,847.13

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

绿景控股股份有限公司
所有者权益变动表
2013 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本年金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	184,819,607.00	17,906,886.34			6,885,074.86		-25,964,504.69	183,647,063.51
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	184,819,607.00	17,906,886.34			6,885,074.86		-25,964,504.69	183,647,063.51
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							-4,592,673.63	-4,592,673.63
(一) 净利润							-4,592,673.63	-4,592,673.63
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-4,592,673.63	-4,592,673.63
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本年提取								
2. 本年使用								
(七) 其他								
四、本年年末余额	184,819,607.00	17,906,886.34			6,885,074.86		-30,557,178.32	179,054,389.88

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

绿景控股股份有限公司
所有者权益变动表（续）
2013 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	184,819,607.00	17,906,886.34			6,885,074.86		-38,533,580.16	171,077,988.04
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	184,819,607.00	17,906,886.34			6,885,074.86		-38,533,580.16	171,077,988.04
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							12,569,075.47	12,569,075.47
（一）净利润							12,569,075.47	12,569,075.47
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							12,569,075.47	12,569,075.47
（三）所有者投入和减少资本								
1．所有者投入资本								
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配								
1．提取盈余公积								
2．提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配								
4．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
（六）专项储备								
1．本年提取								
2．本年使用								
（七）其他								
四、本年年末余额	184,819,607.00	17,906,886.34			6,885,074.86		-25,964,504.69	183,647,063.51

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

绿景控股股份有限公司
合并所有者权益变动表
2013 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本年金额								
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	184,819,607.00	22,795,561.50			6,885,074.86		-20,901,769.95		42,910,620.95
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年年初余额	184,819,607.00	22,795,561.50			6,885,074.86		-20,901,769.95		42,910,620.95
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							6,968,765.33		1,052,696.44
(一) 净利润							6,968,765.33		1,052,696.44
(二) 其他综合收益									
上述(一)和(二)小计							6,968,765.33		1,052,696.44
(三) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本年提取									
2. 本年使用									
(七) 其他									
四、本年年末余额	184,819,607.00	22,795,561.50			6,885,074.86		-13,933,004.62		43,963,317.39

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

绿景控股股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）

2013 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年金额								
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	184,819,607.00	22,795,561.50			6,885,074.86		-9,472,465.04		63,106,901.59
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	184,819,607.00	22,795,561.50			6,885,074.86		-9,472,465.04		63,106,901.59
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-11,429,304.91		-20,196,280.64
（一）净利润							-11,429,304.91		53,719.36
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							-11,429,304.91		53,719.36
（三）所有者投入和减少资本									-20,250,000.00
1．所有者投入资本									
2．股份支付计入所有者权益的金额									
3．其他									-20,250,000.00
（四）利润分配									
1．提取盈余公积									
2．提取一般风险准备									
3．对所有者（或股东）的分配									
4．其他									
（五）所有者权益内部结转									
1．资本公积转增资本（或股本）									
2．盈余公积转增资本（或股本）									
3．盈余公积弥补亏损									
4．其他									
（六）专项储备									
1．本年提取									
2．本年使用									
（七）其他									
四、本年年末余额	184,819,607.00	22,795,561.50			6,885,074.86		-20,901,769.95		42,910,620.95

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

绿景控股股份有限公司 二〇一三年度财务报表附注

一、 公司基本情况

绿景控股股份有限公司（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、绿景地产股份有限公司，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 股后股本为 61,392,323 股，1992 年至 1997 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、债转股及实施股权分置改革等方式，共增加股本 123,427,284 股。

2007 年 1 月 9 日公司股权分置改革方案实施完毕后，股本由股改前 155,668,513 股增加至 184,819,607 股。

截止 2013 年 12 月 31 日股本为 184,819,607 股，其中：有限售条件股份为 1,490,475 股，占股份总数的 0.81%，无限售条件股份为 183,329,132 股，占股份总数的 99.19%。

2005 年 9 月 4 日，本公司注册地址由海南省海口市迁至广东省广州市。2011 年 7 月 29 日经广东省工商行政管理局核准变更经营范围和公司名称。本公司企业法人营业执照注册号：4400000000006561；注册资本：184,819,607 元；住所：广州市天河区林和中路 8 号海航大厦 35 楼 05 单元。

本公司属房地产行业，经营范围：项目投资、矿产资源投资，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、高新科技产业、工农业项目和交通项目的开发。本公司的母公司为广州市天誉房地产开发有限公司，实际控制人为余斌。

二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

（一） 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，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制财务报表。

（二） 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、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

2、 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济

利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持

股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。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。

(八) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 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。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（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、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

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。

（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。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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。

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。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(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。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

(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。

(九) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

单项金额重大的应收款项是指单项应收款项账面余额 500 万元以上且占年末应收款项余额 10%以上（含 10%）部分。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
	应收款项的账龄越长，发生坏账损失的可能性越大。
组合 1	账龄分析法

按账龄组合计提坏账准备标准：

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

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由

账龄在三年以上。

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，按照账龄分析法计提坏账准备。

(十) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、工程施工、库存商品、原材料、低值易耗品等。

2、 发出存货的计价方法

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。

3、 存货可变现净值的确定依据及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。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 存货的核算方法

（1）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

(2) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其发生的支出计入土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

(3) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施，按受益比例确定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

(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。

6、 质量保证金的核算方法

公司收取的质量保证金，计入其他应付款，待质量保证期过后与施工单位结算。

(十一) 长期股权投资

1、 投资成本的确定

(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，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，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。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

(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。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、 后续计量及损益确认

（1）后续计量

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。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。

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）损益确认

成本法下，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，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

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。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指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。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

4、 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、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。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，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。

(十二) 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（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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执行。

公司对存在减值迹象的，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。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 固定资产

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、 各类固定资产的折旧方法

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。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	10	2.25-4.5
机器设备	8	10	11.25
电子设备	8	10	11.25
运输设备	5-8	10	18-11.25
家私类	5	10	18
陈列装饰品	8		12.5

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定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，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

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为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(十四) 在建工程

1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

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。

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程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，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十五) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

会所装修费用按 5 年摊销，土地使用权租赁费按合同期限 30 年摊销。

(十六) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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。

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。

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。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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。

(十七) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(十八) 收入

1、 开发产品销售收入确认时间的具体判断标准

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、 出租开发产品收入确认时间的具体判断标准

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。

3、 物业管理收入确认时间的具体判断标准

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。

4、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

5、 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 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。

(十九) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、 会计处理

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十一) 经营租赁

经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(二十二) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- （1）本公司的母公司；
- （2）本公司的子公司；

- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

(二十三) 主要会计政策、会计估计的变更

本报告期公司主要会计政策、会计估计未发生变更。

(二十四) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

2、 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

三、 税项

税 种	计税依据	税率 (%)
营业税	按应税营业收入计征	5
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税计征	7
教育费附加	按实际缴纳的营业税计征	3
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税计征	2
企业所得税	按应纳税所得额计征	25
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	

四、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

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 (万元)	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	100	装饰材料、金属材料及产品等的销售

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
广州市花都绿景房地产开发有限公司	控股子公司	广东广州市	房地产	8,000	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	60	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	5,000	房地产开发、经营
广东绿景矿业资源投资有限公司	全资子公司	广东广州市	矿业投资	1,000	矿业资源投资

(续上表)

子公司全称	年末实际 出资额(元)	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合 并报表
海南欣融贸易有限公司	950,000.00		95	95	合并
广州市花都绿景房地产开发有限公司	71,483,064.48		90	90	合并
广州市恒远物业管理有限公司	600,000.00		直接 30 间 接 70	直接 30 间接 70	合并
恒大地产广州有限公司	50,000,000.00		直接 80 间 接 20	直接 80 间接 20	合并
广东绿景矿业资源投资有限公司	10,000,000.00		100	100	合并

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(万元)	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	200	房地产开发

注:广西天誉房地产开发有限公司原注册资本及实收资本人民币 1,000 万元, 2013 年 12 月 9 日减少注册资本及实收资本人民币 800 万元, 业经 2013 年 12 月 10 日南宁桂誉会计师事务所桂誉验字(2013)第 071 号验资报告审验。

(续上表)

子公司全称	年末实际 出资额(元)	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	2,484,633.95		100	100	合并

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（万元）	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	7,000	房地产开发、经营

(续上表)

子公司全称	年末实际 出资额（元）	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	40,994,936.27		66.25	66.25	合并

少数股东权益和少数股东损益

子公司名称	少数股东权益 (元)	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 数股东分担的本年亏损超过少数股 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	1,952.98	48,047.02	
广州市花都绿景房地产开发有 限公司	6,778,085.45		
佛山市瑞丰投资有限公司	37,183,278.96		
合计	43,963,317.39	48,047.02	

- (二) 合并范围发生变更的说明
本年度合并范围没有变化。

五、 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)

(一) 货币资金

项目	年末余额	年初余额
现金	194,235.89	151,844.44
银行存款	20,181,905.78	12,486,002.69
合计	20,376,141.67	12,637,847.13

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。

(二) 应收账款

1、 应收账款账龄分析

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例(%)	金额	比例 (%)	金额	比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	3,035,447.96	98.82	182,126.88	6.00	1,930,436.78	99.61	115,826.21	6.00
1-2 年 (含 2 年)	30,085.00	0.98	2,105.95	7.00	1,613.00	0.08	112.91	7.00
2-3 年 (含 3 年)	384.00	0.01	30.72	8.00				
3 年以上	5,930.00	0.19	5,930.00	100.00	5,930.00	0.31	5,930.00	100.00
合计	3,071,846.96	100.00	190,193.55		1,937,979.78	100.00	121,869.12	

2、 应收账款按种类披露

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例(%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项 计提坏账准备的应收 账款								
按账龄分析法计提坏账 准备的应收账款	3,065,916.96	99.81	184,263.55	6.00	1,932,049.78	99.69	115,939.12	6.00
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备的 应收账款	5,930.00	0.19	5,930.00	100.00	5,930.00	0.31	5,930.00	100.00
合计	3,071,846.96	100.00	190,193.55		1,937,979.78	100.00	121,869.12	

应收账款种类的说明：

年末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末余额			年初余额		
	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	3,035,447.96	99.01	182,126.88	1,930,436.78	99.92	115,826.21
1—2 年	30,085.00	0.98	2,105.95	1,613.00	0.08	112.91
2—3 年	384.00	0.01	30.72			
3 年以上						
合计	3,065,916.96	100.00	184,263.55	1,932,049.78	100.00	115,939.12

年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
广东省电信公司售楼款	5,930.00	5,930.00	100.00	账龄长,难以收回
合计	5,930.00	5,930.00	100.00	

3、 年末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4、 应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
A	非关联方	1,710,041.75	1 年以内	55.67
B	非关联方	450,000.00	1 年以内	14.65
C	非关联方	450,000.00	1 年以内	14.65
D	非关联方	400,000.00	1 年以内	13.02
E	非关联方	5,930.00	3 年以上	0.19
合计		3,015,971.75		98.18

5、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
广州市誉城房地产开发有限公司	同一实际控制人	17,843.55	1 年以内	0.58

(三) 其他应收款

1、 其他应收款账龄分析

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	7,841,162.19	11.79	80,698.04	1.03	1,772,469.06	2.93	106,348.15	6.00
1-2 年 (含 2 年)	1,917.83	0.01	134.25	7.00	819,822.93	1.36	57,210.11	7.00
2-3 年 (含 3 年)	819,762.39	1.23	65,580.99	8.00	449,050.77	0.74	35,902.75	8.00
3 年以上	57,839,977.32	86.97	57,134,363.46	98.78	57,413,978.84	94.97	57,092,043.82	99.44
合计	66,502,819.73	100.00	57,280,776.74		60,455,321.60	100.00	57,291,504.83	

2、 其他应收款按种类披露

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	52,860,231.40	79.49	46,364,036.33	87.71	46,364,036.33	76.69	46,364,036.33	100.00
按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	2,950,662.73	4.43	224,814.81	7.62	3,399,359.67	5.62	235,542.90	6.93
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	10,691,925.60	16.08	10,691,925.60	100.00	10,691,925.60	17.69	10,691,925.60	100.00
合计	66,502,819.73	100.00	57,280,776.74		60,455,321.60	100.00	57,291,504.83	

其他应收款种类的说明：

年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
海南海证实业公司	35,976,069.71	35,976,069.71	100.00	账龄长,难以收回
海南南林农场	10,387,966.62	10,387,966.62	100.00	账龄长,难以收回
佛山市顺德区杏坛镇土地 储备发展中心	6,496,195.07			合作项目分成款
合计	52,860,231.40	46,364,036.33		

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额			年初余额		
	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	1,344,967.12	45.58	80,698.04	1,772,469.06	52.14	106,348.15
1—2 年	1,917.83	0.07	134.24	819,822.93	24.12	57,210.11
2—3 年	819,762.39	27.78	65,580.99	449,050.77	13.21	35,902.75
3 年以上	784,015.39	26.57	78,401.54	358,016.91	10.53	36,081.89
合计	2,950,662.73	100.00	224,814.81	3,399,359.67	100.00	235,542.90

年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
广州超丰贸易有限公司	4,237,113.29	4,237,113.29	100.00	账龄长,难以收回
万宁县财政局	1,426,000.00	1,426,000.00	100.00	账龄长,难以收回
中国迅达电梯有限公司	350,000.00	350,000.00	100.00	账龄长,难以收回
肖家明	260,000.00	260,000.00	100.00	账龄长,难以收回
孔祥清	250,000.00	250,000.00	100.00	账龄长,难以收回
长春市财政局(于慧明)	50,000.00	50,000.00	100.00	账龄长,难以收回
其他	4,118,812.31	4,118,812.31	100.00	账龄长,难以收回
合计	10,691,925.60	10,691,925.60		

3、 本报告期转回或收回其他应收款情况

本报告期无转回或收回的其他应收款。

4、 本报告期实际核销的其他应收款情况

本报告期无核销的其他应收款。

5、 年末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6、 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司 关系	账面余额	账龄	占其他应收款 总额的比例(%)	性质或内容
海南海证实业公司	非关联方	35,976,069.71	3 年以上	54.10	应收保证金本息
海南南林农场	非关联方	10,387,966.62	3 年以上	15.62	预付土地款
佛山市顺德区杏坛镇土地 储备发展中心	非关联方	6,496,195.07	1 年以内	9.77	合作项目分成款
广州超丰贸易有限公司	非关联方	4,237,113.29	3 年以上	6.37	股权转让款
万宁县财政局	非关联方	1,426,000.00	3 年以上	2.14	预付土地款
合计		58,523,344.69		88.00	

7、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司 关系	账面余额	账龄	占其他应收款 总额的比例(%)	性质或内容
广州市天誉物业管理有限 公司	同一实际 控制人	280.00	3 年以上	0.00	押金

(四) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内				
1 至 2 年			24,019.78	64.65
2 至 3 年	24,019.78	64.65	13,134.00	35.35
3 年以上	13,134.00	35.35		
合计	37,153.78	100.00	37,153.78	100.00

2、 年末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

(五) 应收利息

项目	年末余额	年初余额
应收利息	8,826,016.44	5,190,016.44
合计	8,826,016.44	5,190,016.44

注：应收利息余额系应收“杏坛镇土地储备项目”合作开发资金利息，见附注五（七）。

(六) 存货

1、 存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	178,034,406.57		178,034,406.57	184,755,853.43		184,755,853.43
原材料	100,960.84		100,960.84	85,035.03		85,035.03
合计	178,135,367.41		178,135,367.41	184,840,888.46		184,840,888.46

开发产品：

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加金额	本年减少金额	年末余额
金碧御水山庄首一期别墅	2002.12	1,077,936.08			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	296,494.62			296,494.62
金碧御水山庄 E 区二期商铺、车位	2009.6	13,751,378.44		870,001.17	12,881,377.27
绿景东山华庭	2008.6	4,564,904.31			4,564,904.31
金碧御水山庄大拇指别墅	2010.10	117,514,852.03			117,514,852.03
誉晖花园	2011.7	41,030,933.95		3,811,250.77	37,219,683.18
天誉江南花园项目	2011.9	5,380,472.55		901,313.47	4,479,159.08
合计		184,755,853.43		6,721,446.86	178,034,406.57

2、 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。

(七) 长期应收款

项目	年末余额	年初余额
佛山市顺德区杏坛镇土地储备发展中心	60,000,000.00	60,000,000.00
合计	60,000,000.00	60,000,000.00

注：2011 年 7 月 21 日本公司（以下简称乙方）与佛山市顺德区杏坛镇土地储备发展中心（以下简称甲方）就杏坛镇土地储备项目（二环路西侧 1 号地块）的土地整理合作签订了《杏坛镇土地储备项目合作开发协议书》（以下简称《开发协议书》）。主要约定：乙方支付项目开发资金 6,000 万元，并按年利率为 6.06% 计算获得利息；项目土地出让返还款全部用于返还乙方项目开发资金本息后的余额，由甲乙双方按甲方 70%、乙方 30% 的比例分享。

2011 年 7 月乙方按《开发协议书》的规定支付了项目开发资金 6,000 万元。

2013 年 12 月 20 日上述地块之一的面积为 35,788.48 平方米在佛山市顺德区土地房产交易中心挂牌成交，甲方已收到土地拍卖款人民币 15,081 万元。

2013 年 12 月 20 日上述地块之二的面积为 7,430.00 平方米在佛山市顺德区土地房产交易中心进行挂牌以人民币 3,121 元成交。

2013 年 12 月 27 日，甲乙双方就宗地号为 107056-038 的地块分享投资收益签署《杏坛镇土地储备项目的投资本息偿还及其收益确认书》。甲方确认上述地块甲方取得的项目土地出让返还款金额在扣除项目开发资金本息后将作为乙方和甲方的共同投资收益款，并根据相关约定按比例分享。

按甲乙双方的约定，甲方已取得的项目土地出让返还款乙方应分享投资收益约为 649 万元。

2014 年 1 月 29 日收回本金 1,500 万元。

(八) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类如下：

项目	年末余额	年初余额
合营企业		
联营企业		
其他股权投资	2,907,899.27	2,907,899.27
小计	2,907,899.27	2,907,899.27
减:减值准备	2,907,899.27	2,907,899.27
合计		

2、 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	年末余额	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	成本法	377,806.00	377,806.00			377,806.00	0.26		失去联系	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	3.00		失去联系	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			失去联系	1,000,000.00		
合计		2,907,899.27	2,907,899.27			2,907,899.27				2,907,899.27		

(九) 固定资产

1、 固定资产情况

项目	年初余额	本年增加		本年减少	年末余额
一、账面原值合计：	46,524,861.31	124,919.00		528,354.29	46,121,426.02
其中：房屋及建筑物	29,595,185.96				29,595,185.96
机器设备	713,834.21	7,800.00		540.00	721,094.21
电子设备	823,935.72	95,069.00		263,382.29	655,622.43
运输设备	10,741,475.31	3,800.00		151,400.00	10,593,875.31
办公设备	1,228,554.55	18,250.00		91,044.00	1,155,760.55
家私类	241,875.56			21,988.00	219,887.56
陈列装饰品	3,180,000.00				3,180,000.00
		本年新增	本年计提		
二、累计折旧合计：	15,280,613.83		1,964,584.48	447,836.59	16,797,361.72
其中：房屋及建筑物	5,537,159.34		666,060.48		6,203,219.82
机器设备	643,615.04		2,178.96	540.00	645,254.00
电子设备	673,875.94		47,944.97	218,332.94	503,487.97
运输设备	4,110,700.00		1,153,713.13	117,957.84	5,146,455.29
办公设备	955,040.62		68,765.10	93,184.47	930,621.25
家私类	180,222.89		25,921.84	17,821.34	188,323.39
陈列装饰品	3,180,000.00				3,180,000.00
三、固定资产账面净值合计	31,244,247.48				29,324,064.30
其中：房屋及建筑物	24,058,026.62				23,391,966.14
机器设备	70,219.17				75,840.21
电子设备	150,059.78				152,134.46
运输设备	6,630,775.31				5,447,420.02
办公设备	273,513.93				225,139.30
家私类	61,652.67				31,564.17
陈列装饰品					
四、减值准备合计					
其中：房屋及建筑物					
机器设备					
电子设备					
运输设备					

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
办公设备				
家私类				
陈列装饰品				
五、固定资产账面价值合计	31,244,247.48			29,324,064.30
其中：房屋及建筑物	24,058,026.62			23,391,966.14
机器设备	70,219.17			75,840.21
电子设备	150,059.78			152,134.46
运输设备	6,630,775.31			5,447,420.02
办公设备	273,513.93			225,139.30
家私类	61,652.67			31,564.17
陈列装饰品				

本年折旧额 1,964,584.48 元。

年末无用于抵押或担保的固定资产。

2、 年末无通过融资租赁租入的固定资产。

3、 年末无通过经营租赁租出的固定资产。

4、 年末无持有待售的固定资产。

5、 年末无未办妥产权证书的固定资产。

(十) 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	年末余额	其他减少的原因
办公室装修	275,786.20		275,786.20			
土地租赁费	933,333.28		33,333.36		899,999.92	
合计	1,209,119.48		309,119.56		899,999.92	

长期待摊费用的说明：

长期待摊费用-土地租赁费 899,999.92 元系本公司控股子公司广州市恒远物业管理有限公司于 2011 年 1 月 28 日向新扬村支付的土地租赁费 1,000,000.00 元的摊余价值。该土地使用权面积 40 亩，租赁期 30 年。

(十一) 资产减值准备

项目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			转回	转销	
坏账准备	57,413,373.95	57,596.34			57,470,970.29
长期股权投资减值准备	2,907,899.27				2,907,899.27
合计	60,321,273.22	57,596.34			60,378,869.56

(十二) 应付账款

1、 应付账款明细如下：

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	2,190,474.78	5,909,466.80
1-2 年	5,341,545.20	9,915,008.29
2-3 年	5,143,324.65	423,560.67
3 年以上	16,379,551.98	16,883,571.43
合计	29,054,896.61	33,131,607.19

2、 年末数中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 年末数中无欠关联方款项。

4、 账龄超过一年的大额应付账款：

单位名称	年末余额	未结转原因
广东电白二建工程有限公司	7,340,444.62	债权人未催收
海军海口房地产管理	5,866,522.32	债权人未催收
日立电梯（中国）有限公司	2,344,495.62	债权人未催收
海南银地物业发展有限公司	2,169,719.57	债权人未催收
海南新安房地产有限公司	1,311,500.00	债权人未催收
合计	19,032,682.13	

(十三) 预收款项

1、 预收款项情况：

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	1,605,540.50	775,836.34
合计	1,605,540.50	775,836.34

2、 年末数中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 年末数中无预收关联方款项。

4、 年末数中无账龄超过一年的大额预收款项情况。

(十四) 应付职工薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	1,204,692.30	8,569,752.81	8,524,223.92	1,250,221.19
(2) 职工福利费		431,203.00	431,203.00	
(3) 社会保险费	33,093.49	866,395.08	898,816.07	672.50
(4) 住房公积金	11,852.00	167,563.00	167,488.00	11,927.00
(5) 因解除与职工的劳动关系给予的补偿	58,767.79	53,336.16	45,317.00	66,786.95
(6) 工会经费和职工教育经费	682,806.16	634,718.99	584,674.97	732,850.18
合计	1,991,211.74	10,722,969.04	10,651,722.96	2,062,457.82

(十五) 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
增值税	98.75	484.35
营业税	1,036,856.81	445,733.84
企业所得税	1,409,043.26	774,017.69
个人所得税	15,441.06	19,657.91
城市维护建设税	72,586.88	31,235.29
土地增值税	3,762,558.44	1,399,040.13
教育费附加	49,630.69	20,093.83
土地使用税	32,405.79	34,971.09
印花税	2,831.53	1,467.73
防洪费	49,520.26	35,388.24
价格调节基金	10,196.53	10,124.44
房产税	4,053.36	4,078.32
合计	6,445,223.36	2,776,292.86

(十六) 应付利息

单位名称	年末余额	年初余额
广州市天誉房地产开发有限公司	578,666.67	10,888.89
合计	578,666.67	10,888.89

(十七) 应付股利

项目	年末余额	年初余额
应付股利	8,516.69	8,516.69
合计	8,516.69	8,516.69

(十八) 其他应付款

1、 其他应付款情况：

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	2,802,484.35	12,173,978.88
1-2 年	10,507,588.68	2,251,540.42
2-3 年	1,842,039.60	653,966.75
3 年以上	10,001,219.51	9,593,016.08
合计	25,153,332.14	24,672,502.13

2、 年末数中欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位广州市天誉房地产开发有限公司借款 10,000,000.00 元。

3、 年末数中欠关联方款项情况

单位名称	与本公司 关系	账面余额	账龄	占其他应付款 总额的比例(%)	性质或 内容
广州市天誉房地产开发有限公司	控股股东	10,000,000.00	1-2 年	39.76	借款
广州市天誉物业管理有限公司顺德分公司	同一实际 控制人	39,459.28	1 年以 内	0.16	
合计		10,039,459.28		39.92	

注：公司向控股股东广州天誉房地产开发有限公司借款 1,000 万元，借款期限 6 个月，按同期银行贷款利率 5.6%付息，一次性还本付息，2013 年 12 月 25 日到期后续签借款合同，2014 年 1 月 20 日已还清借款本息。

4、 年末数中账龄超过一年的大额其他应付款情况。

单位名称	年末余额	性质或内容	备 注
万宁三锚企业公司	2,521,247.00	往来款	
广州市天誉房地产开发有限公司	10,000,000.00	借款	
合计	12,521,247.00		

5、 金额较大的其他应付款

单位名称	年末余额	性质或内容	备 注
广州市天誉房地产开发有限公司	10,000,000.00	关联方借款	
万宁三锚企业公司	2,521,247.00	往来款	
合计	12,521,247.00		

(十九) 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债明细

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的应付债券	263,250.00	263,250.00
合计	263,250.00	263,250.00

一年内到期的应付债券年末余额 263,250.00 元，系公司 1991 年 3 月发行的三年期企业债券 3,000 万元未兑付余额。

(二十) 股本

项目	年初余额	本年变动增 (+) 减 (-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份	1,490,475						1,490,475
(1). 国家持股							
(2). 国有法人持股							
(3). 其他内资持股	1,490,475						1,490,475
其中:							
境内法人持股	1,490,000						1,490,000
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							
有限售条件股份合计	1,490,475						1,490,475
2. 无限售条件流通股份	183,329,132						183,329,132
(1). 人民币普通股	183,329,132						183,329,132
(2). 境内上市的外资股							
(3). 境外上市的外资股							
(4). 其他							
无限售条件流通股份合计	183,329,132						183,329,132
合计	184,819,607						184,819,607

(二十一) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他资本公积				
(1) 被投资单位除净损益外所有者 权益其他变动	5,373,309.11			5,373,309.11
(2) 原制度资本公积转入	17,422,252.39			17,422,252.39
合计	22,795,561.50			22,795,561.50

(二十二) 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	6,885,074.86			6,885,074.86
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	6,885,074.86			6,885,074.86

(二十三) 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	-20,901,769.95	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	6,968,765.33	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	-13,933,004.62	

(二十四) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项目	本年金额	上年金额
主营业务收入	28,858,045.39	33,249,753.79
其他业务收入	160,159.66	139,520.56
营业成本	16,283,821.87	19,885,812.05

2、 主营业务（分行业）

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房地产业（房产销售）	16,960,575.00	6,721,446.86	19,893,806.00	8,611,867.77
(2) 房地产业（物业管理）	11,897,470.39	9,562,375.01	13,355,947.79	11,273,860.28
合计	28,858,045.39	16,283,821.87	33,249,753.79	19,885,728.05

3、 主营业务（分产品）

项目	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 誉晖花园	9,544,011.00	3,811,250.77	8,920,800.00	4,820,208.65
(2) 天誉江南花园	2,826,564.00	901,313.47	9,112,006.00	2,467,894.06
(3) 金碧御水山庄	4,590,000.00	2,008,882.62	1,861,000.00	1,323,765.06
(4) 物业管理	11,897,470.39	9,562,375.01	13,355,947.79	11,273,860.28
合计	28,858,045.39	16,283,821.87	33,249,753.79	19,885,728.05

4、 主营业务（分地区）

地区	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南地区	28,858,045.39	16,283,821.87	33,249,753.79	19,885,728.05
合计	28,858,045.39	16,283,821.87	33,249,753.79	19,885,728.05

5、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
A	3,200,000.00	11.03
B	1,500,000.00	5.17
C	1,442,492.00	4.97
D	1,065,361.00	3.67
E	934,371.00	3.22
合计	8,142,224.00	28.06

(二十五) 营业税金及附加

项目	本年金额	上年金额	计缴标准 (%)
营业税	1,481,325.18	1,702,397.22	5
城市维护建设税	103,692.76	119,167.84	7
教育费附加	74,066.19	85,119.93	5
土地增值税	3,193,699.90	2,193,821.51	
合计	4,852,784.03	4,100,506.50	

(二十六) 销售费用

项目	本年金额	上年金额
园林绿化改造	1,447,784.20	2,911,766.92
物业管理费	638,276.62	291,709.78
房屋销售代理费	107,942.14	223,981.88
广告费	1,820.00	52,080.00
维修费		1,673,650.83
样板房装修费		879,742.13
办公费		24,805.80
其他	17,489.49	450,208.23
合计	2,213,312.45	6,507,945.57

注：本年度销售费用大幅减少主要系售楼活动减少及小区绿化和维修费支出减少所致。

(二十七) 管理费用

项目	本年金额	上年金额
工资	4,735,617.05	5,336,482.62
租赁费	2,212,076.58	2,116,816.56
折旧	1,916,605.58	2,379,022.75
聘请中介机构费	2,255,982.00	1,771,640.00
交通工具使用费	571,049.46	635,990.24
福利费	520,032.56	627,116.43
办公费	495,058.32	751,817.90
社会保险费	476,333.91	796,813.88
因解除与职工的劳动关系给予的补偿	449,429.13	776,256.65
管理空调水电费	435,187.93	677,319.74
税金	383,639.93	411,202.37
信息公告费	331,900.00	272,000.00
业务招待费	321,383.30	912,563.25
住房公积金	129,500.00	294,270.00
邮电通讯费	109,625.82	141,329.72
差旅费	90,044.40	257,383.20
会务费	18,900.00	35,876.00
防洪费	19,099.53	12,394.40
印花税	16,191.70	18,751.32
价格调节基金	26,490.15	
低值易耗品	23,982.00	
设施设备维护保养费	3,065.20	
劳动保险费		856,036.00
长期待摊费用摊销		33,333.36
其他	223,656.25	202,894.62
合计	15,764,850.80	19,317,311.01

注：本年度管理费用减少主要系控制费用、经营业务减少所致。

(二十八) 财务费用

类别	本年金额	上年金额
利息支出	567,777.78	
减：利息收入	54,450.71	1,334,340.39
汇兑损益		
其他	38,891.21	59,355.56
合计	552,218.28	-1,274,984.83

(二十九) 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	57,596.34	72,366.96
存货跌价损失		
可供出售金融资产减值损失		
持有至到期投资减值损失		
长期股权投资减值损失		
投资性房地产减值损失		
固定资产减值损失		
工程物资减值损失		
在建工程减值损失		
生产性生物资产减值损失		
油气资产减值损失		
无形资产减值损失		
商誉减值损失		
其他		
合计	57,596.34	72,366.96

(三十) 投资收益

1、 投资收益明细情况

项目	本年金额	上年金额
杏坛镇土地储备项目合作开发项目收益	9,552,633.50	3,428,032.79
合计	9,552,633.50	3,428,032.79

2、 投资收益的说明：

杏坛镇土地储备项目本年收益 9,552,633.50 元系本公司控股子公司佛山市瑞丰投资有限公司向佛山市顺德区杏坛镇土地储备发展中心投资杏坛镇土地储备项目资金 6,000 万元的资金利息净收益 3,428,020.78 元和合作项目分成净收益 6,124,612.72 元(宗地号：107056-038、杏坛镇二环路西侧 01 号地块分成净收益)，详见附注五（七）。

(三十一) 营业外收入

营业外收入分项目情况

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	634.38	1,195.83	634.38
其中：处置固定资产利得	634.38	1,195.83	634.38
处置无形资产利得			
已决诉讼结转预计负债		1,790,000.00	
政府拆迁补偿	200,761.00		200,761.00
其他	128,818.96	647,938.08	128,818.96
合计	330,214.34	2,439,133.91	330,214.34

(三十二) 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	66,351.04	340.00	66,351.04
其中：固定资产处置损失	66,351.04	340.00	66,351.04
其他	28,625.48	103,281.84	28,625.48
合计	94,976.52	103,621.84	94,976.52

(三十三) 所得税费用

项目	本年金额	上年金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	2,809,911.57	1,919,447.50
收到退还企业所得税税款	-11,749,880.74	
递延所得税调整		
合计	-8,939,969.17	1,919,447.50

注：根据广州市天河区国家税务局《退（抵）税批准通知书》（穗天国税退审字[2013]887 号）：同意退还公司控股子公司恒大地产广州有限公司 2008 年度企业所得税税款 11,749,880.74 元。恒大地产广州有限公司已于 2013 年 9 月 26 日收到上述款项。

所得税费用（收益）与会计利润关系的说明

项目	本年金额	上年金额
利润总额	-918,507.40	-9,456,138.05
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	2,809,911.57	1,895,606.06
子公司适用不同税率的影响		
收到退还企业所得税税款	-11,749,880.74	23,841.44
归属于合营企业和联营企业的损益		
不征税、减免税收入		
不得扣除的成本、费用和损失	179,463.35	3,512,940.00
税率变动对期初递延所得税余额的影响		
利用以前年度可抵扣亏损		
未确认的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响		
所得税费用	-8,939,969.17	1,919,447.50

(三十四) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

1、 基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中：P0 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 为期初股份总数；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；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期年末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期年末的累计月数。

2、 稀释每股收益

$$\text{稀释每股收益} = P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$$

其中，P1 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，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对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和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

(1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本年金额	上年金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	6,968,765.33	-11,429,304.91
本公司发行在外普通股的加权平均数	184,819,607.00	184,819,607.00
基本每股收益（元/股）	0.04	-0.06

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本年金额	上年金额
年初已发行普通股股数	184,819,607.00	184,819,607.00
加：本年发行的普通股加权数		
减：本年回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股加权数	184,819,607.00	184,819,607.00

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本年金额	上年金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	6,968,765.33	-11,429,304.91
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	184,819,607.00	184,819,607.00
稀释每股收益（元/股）	0.04	-0.06

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下：

项目	本年金额	上年金额
计算基本每股收益时年末发行在外的普通股加权平均数	184,819,607.00	184,819,607.00
[可转换债券的影响]		
[股份期权的影响]		
年末普通股的加权平均数（稀释）	184,819,607.00	184,819,607.00

(三十五) 其他综合收益

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

(三十六)现金流量表项目注释

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额
收到银行利息	54,465.71
收到往来款	7,026,917.64
收到其他	330,291.89
合 计	7,411,675.24

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额
支付银行手续费	34,815.73
支付往来款	7,875,320.30
其他	6,573,542.30
合 计	14,483,678.33

(三十七) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

项 目	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	8,021,461.77	-11,375,585.55
加：资产减值准备	57,596.34	72,366.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,964,584.48	2,422,919.12
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	309,119.56	425,459.59
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)	12,628.22	-519,126.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	53,722.82	
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)	-9,552,633.50	-3,428,032.79
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
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)	6,705,521.05	6,453,971.25
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	6,633,405.59	20,061,089.65
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-6,363,353.01	-144,355,315.18
其他		
经营活动产生的现金流量净额	7,842,053.32	-130,242,252.95
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		

项 目	本年金额	上年金额
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	20,376,141.67	12,637,847.13
减：现金的期初余额	12,637,847.13	145,707,769.65
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	7,738,294.54	-133,069,922.52

2、 现金和现金等价物的构成：

项 目	年末余额	年初余额
一、现 金	20,376,141.67	12,637,847.13
其中：库存现金	194,235.89	151,844.44
可随时用于支付的银行存款	20,181,905.78	12,486,002.69
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	20,376,141.67	12,637,847.13

六、 关联方及关联交易

(一) 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 (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	广州市天河区林 和中路136天誉花 园二期二层自编 211单元自编B室	文小兵	房地产	8,000	22.65	22.65	余斌	63320517— X

(二) 本公司的子公司情况：

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本（元）	持股比例 (%)	表决权比例(%)	组织机构代 码
广州市花都绿景房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	广东广州市	刘宇	房地产开发	80,000,000.00	90	90	72432129-9
广州市恒远物业管理有限 公司	全资子公司	有限公司	广东广州市	刘宇	物业管理服 务	600,000.00	直接 30 间接 70	直接 30 间接 70	74359546-3
恒大地产广州有限公司	全资子公司	有限公司	广东广州市	刘宇	房地产开发	50,000,000.00	直接 80 间接 20	直接 80%间接 20	74991830-7
广西天誉房地产开发有限 公司	全资子公司	有限公司	广西南宁市	刘宇	房地产开发	2,000,000.00	100	100	78841127-7

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本（元）	持股比例 (%)	表决权比例(%)	组织机构代 码
佛山市瑞丰投资有限公司	控股子公司	有限公司	广东佛山市	刘宇	房地产开发	70,000,000.00	66.25	66.25	66648086-4
广东绿景矿业资源投资有 限公司	全资子公司	有限公司	广东广州市	刘宇	矿业资源投 资	10,000,000.00	100	100	58189406-4
海南欣融贸易有限公司	控股子公司	有限公司	海南海口市	贺世炜	贸易	1,000,000.00	95	95	74257637-5

(三) 本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
广州市丰嘉企业发展有限公司	受同一实际控制人控制	61868920-9
Sharp Bright International Limited	受同一实际控制人控制	
Grand Cosmos Holdings Limited	受同一实际控制人控制	
Skyfame Realty (Holdings) Limited	受同一实际控制人控制	
Graceful China Limited	受同一实际控制人控制	
广州市誉悦咨询服务有限公司	受同一实际控制人控制	
Skyfame Management Services Limited	受同一实际控制人控制	
Winprofit Investments Limited	受同一实际控制人控制	
广州誉浚咨询服务有限公司	受同一实际控制人控制	77839688-6
贵州誉浚房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	67070260-X
永州市天誉房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	57863267-X
永州天誉旅游发展有限公司	受同一实际控制人控制	57433809-4
广州市天誉物业管理有限公司	受同一实际控制人控制	
南宁天誉誉浚投资有限公司	受同一实际控制人控制	
南宁天誉巨成置业有限公司	受同一实际控制人控制	
Lead Wealth Group Limited	受同一实际控制人控制	
Waymax Investments Limited	受同一实际控制人控制	
Fine Luck 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	
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
Yaubond Limited	受同一实际控制人控制	
Solar Apex Investments Limited	受同一实际控制人控制	
Smart Aim Investments Limited	受同一实际控制人控制	

备注：广州市天誉物业管理有限公司于 2013 年 12 月股权转让过户成为关联方。

(四) 关联交易情况

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

2、 其他关联交易

(1) 与控股股东的关联交易

本公司因经营资金周转需要，于 2012 年 12 月 20 日与控股股东广州市天誉房地产开发有限公司签署借款期限为 6 个月期的借款合同，借款金额人民币 1,000 万元，借款利率按照中国人民银行同期贷款利率计息，到期一次性还本付息。本公司已于 2012 年 12 月 24 日收到广州市天誉房地产开发有限公司借款 1,000 万元，期满后本公司已与广州市天誉房地产开发有限公司签订两次续借协议，2014 年 1 月 20 日已还清借款本息。

(2) 与其他关联方交易

与其它关联方的交易为正常经营性交易。广州市天誉物业管理有限公司系恒大地产广州有限公司开发的绿景东山华庭物业管理公司，承租公司尚未出售的停车库，2013 年度租金 12 万元；广州市天誉物业管理有限公司系佛山瑞丰投资有限公司开发的誉晖花园物业管理公司，公司 2013 年度发生的空置房管理费为 204,108.32 元；广州市誉城房地产开发有限公司 2013 年度在广州市恒远物业管理有限公司餐厅消费 45,141.65 元。

(3) 关键管理人员薪酬

项目名称	本年发生额	上年发生额
关键管理人员薪酬	1,346,600.00	1,798,298.00

3、 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	广州市誉城房地产开发有限公司	17,843.55	1,070.61		
其他应收款					
	广州市天誉物业管理有限公司	280.00	28.00	280.00	28.00
其他应付款					
	广州市天誉物业管理有限公司	39,459.28		77,495.00	

七、或有事项

(一) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

本公司之子公司广州市恒远物业管理有限公司（以下简称：恒远公司）与原职工（9 人）劳动合同纠纷的未决诉讼案（9 宗），要求恒远公司支付经济补偿金、加班费等共计 108,811.81 元。

鉴于恒远公司已向上述 9 个案件的原告支付了原告与恒远公司劳动关系存续期间发生的大部分加班工资、年假补偿、高温补贴，预计上述案件不会对公司财务报表造成重大影响。

(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

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芳村支行和中国农业银行广州市花都支行分别签订了《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。

2、本公司之子公司广西天誉房地产开发有限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。

3、本公司之子公司佛山市瑞丰投资有限公司分别与中国农业银行佛山顺德北滘支行、中国农业银行广州羊城支行签订《一手房贷款业务银企合作协议》，协议规定，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。

(三) 其他或有负债

本公司无需要披露的其他或有事项。

八、承诺事项

(一) 重大承诺事项

本公司无应予披露的重大承诺事项。

(二) 前期承诺履行情况

本公司无应予披露的前期承诺事项。

九、 资产负债表日后事项

2014 年 3 月 21 日经本公司第九届董事会第十二次会议决议（绿景董字[2014]002 号），本年度拟不进行利润分配，也不以资本公积转增股本。

十、 其他重要事项说明

本公司无应予披露的其他重要事项。

十一、 母公司财务报表主要项目注释

（一） 其他应收款

1、 其他应收款账龄分析

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
		(%)		(%)		(%)		(%)
1 年以内 (含 1 年)	13,500,000.00	12.84	810,000.00	6.00	45,219,982.50	44.47	2,713,198.95	6.00
1-2 年 (含 2 年)	35,219,982.50	33.49	2,465,398.78	7.00	263,250.00	0.26	18,427.50	7.00
2-3 年 (含 3 年)	263,250.00	0.25	21,060.00	8.00	47,900.83	0.05	3,832.07	8.00
3 年以上	56,184,308.12	53.42	56,140,945.37	100.00	56,136,407.29	55.22	56,136,155.29	100.00
合计	105,167,540.62	100.00	59,437,404.15		101,667,540.62	100.00	58,871,613.81	

2、 其他应收款按种类披露

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
		(%)		(%)		(%)		(%)
单项金额重大并单项 计提坏账准备的其他 应收款	46,364,036.33	44.09	46,364,036.33	100.00	46,364,036.33	45.60	46,364,036.33	100.00
按账龄分析法计提坏 账准备的其他应收款	49,031,413.33	46.62	3,301,276.86	6.73	45,531,413.33	44.79	2,735,486.52	6.01

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备的 其他应收款	9,772,090.96	9.29	9,772,090.96	100.00	9,772,090.96	9.61	9,772,090.96	100.00
合计	105,167,540.62	100.00	59,437,404.15		101,667,540.62	100.00	58,871,613.81	

其他应收款种类的说明：

年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
海南海证实业公司	35,976,069.71	35,976,069.71	100.00	账龄长,难以收回
海南南林农场	10,387,966.62	10,387,966.62	100.00	账龄长,难以收回
合计	46,364,036.33	46,364,036.33		

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额			年初余额		
	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	13,500,000.00	27.53	810,000.00	45,219,982.50	99.32	2,713,198.95
1—2 年	35,219,982.50	71.83	2,465,398.78	263,250.00	0.58	18,427.50
2—3 年	263,250.00	0.54	21,060.00	47,900.83	0.10	3,832.07
3 年以上	48,180.83	0.10	4,818.08	280.00		28.00
合计	49,031,413.33	100.00	3,301,276.86	45,531,413.33	100.00	2,735,486.52

年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
广州超丰贸易有限公司	4,237,113.29	4,237,113.29	100.00	账龄长,难以收回
万宁县财政局	1,426,000.00	1,426,000.00	100.00	账龄长,难以收回
中国迅达电梯有限公司	350,000.00	350,000.00	100.00	账龄长,难以收回
肖家明	260,000.00	260,000.00	100.00	账龄长,难以收回
孔祥清	250,000.00	250,000.00	100.00	账龄长,难以收回

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
长春市财政局(于慧明)	50,000.00	50,000.00	100.00	账龄长,难以收回
其他	3,198,977.67	3,198,977.67	100.00	账龄长,难以收回
合计	9,772,090.96	9,772,090.96		

3、 本报告期转回或收回其他应收款情况

本报告期无转回或收回的其他应收款。

4、 本报告期实际核销的其他应收款情况

本报告期无实际核销的其他应收款。

5、 年末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6、 其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
海南海证实业公司	非关联方	35,976,069.71	3 年以上	34.21	应收保证金本息
广州市花都绿景房地产开发有限公司	控股子公司	42,219,982.50		40.15	关联方往来款
其中：1 年以内		12,000,000.00	1 年以内	11.41	
1-2 年		30,219,982.50	1-2 年	28.74	
恒大地产广州有限公司	全资子公司	6,500,000.00		6.18	关联方往来款
其中：1 年以内		1,500,000.00	1 年以内	1.43	
1-2 年		5,000,000.00	1-2 年	4.75	
海南南林农场	非关联方	10,387,966.62	3 年以上	9.88	预付土地款
广州超丰贸易有限公司	非关联方	4,237,113.29	3 年以上	4.02	股权转让款
合计		99,321,132.12		94.44	

7、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	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	控股子公司	42,219,982.50	40.15
恒大地产广州有限公司	全资子公司	6,500,000.00	6.18
广州市天誉物业管理有限公司	同一实际控制人	280.00	0.00
合计		48,720,262.50	46.33

(二) 长期股权投资
长期股权投资明细情况

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	年末余额	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
子公司：												
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	90	90				
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	80	80				
佛山市瑞丰投资有限公司	成本法	40,994,936.27	40,994,936.27			40,994,936.27	66.25	66.25				
广西天誉房地产开发有限公司	成本法	2,484,633.95	10,484,633.95	-8,000,000.00		2,484,633.95	100	100				
广东绿景矿业资源投资有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00	100	100				
海南欣融贸易有限公司	成本法	950,000.00	950,000.00			950,000.00	95	95		950,000.00	950,000.00	
恒远物业管理有限公司	成本法	180,000.00	180,000.00			180,000.00	30	30		180,000.00	180,000.00	
子公司成本法小计		166,092,634.70	174,092,634.70	-8,000,000.00		166,092,634.70				1,130,000.00	1,130,000.00	
其他被投资单位												
省体革发展研究	成本法	1,530,093.27	1,530,093.27			1,530,093.27				1,530,093.27		
山东大学生物技术公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00				1,000,000.00		

绿景控股股份有限公司
2013 年度
财务报表附注

被投资单位	核算 方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合 营企业其他综 合收益变动中 享有的份额	年末余额	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
省机场股份有限公司	成本法	377,806.00	377,806.00			377,806.00				377,806.00		
其他成本法小计		2,907,899.27	2,907,899.27			2,907,899.27				2,907,899.27		
合计		169,000,533.97	177,000,533.97	-8,000,000.00		169,000,533.97				4,037,899.27	1,130,000.00	

注:本公司对广西天誉房地产开发有限公司减资，对海南欣融贸易有限公司和广州市恒远物业管理有限公司计提长期股权投资减值。

(三) 投资收益

投资收益明细

项目	本年金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益	2,500,000.00	19,080,063.34
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合 计	2,500,000.00	19,080,063.34

投资收益的说明：

本年投资收益系全资子公司广西天誉房地产开发有限公司分配股利。

(四) 现金流量表补充资料

项 目	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	-4,592,673.63	12,569,075.47
加：资产减值准备	1,695,790.34	2,731,511.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	120.80	483.68
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)	-2,500,000.00	-19,080,063.34
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)		

项 目	本年金额	上年金额
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）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,500,000.00	-45,209,982.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,631,672.60	-45,791,518.12
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-7,265,089.89	-94,780,493.75
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	9,781,691.13	6,546,781.02
减：现金的期初余额	6,546,781.02	12,497,211.43
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	3,234,910.11	-5,950,430.41

十二、补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

项目	本年金额	说明
非流动资产处置损益	-66,119.35	处置固定资产
收到退还企业所得税税款	11,749,880.74	
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）	200,761.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,428,020.78	应收利息净额
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		

项目	本年金额	说明
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	100,596.17	其他
其他符合非经常性损益定义的损益项目	6,124,612.72	应收合作项目分成净投资收益
减：所得税影响额	2,388,272.84	
减：少数股东权益影响额（税后）	2,434,099.95	
合计	16,715,379.27	

(二) 净资产收益率及每股收益：

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		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	3.54	0.04	0.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.95	-0.05	-0.05

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	年末余额 (或本金额)	年初余额 (或上年金额)	变动比率(%)	变动原因
货币资金	20,376,141.67	12,637,847.13	61.23	主要系收到退税款所致
应收账款	2,881,653.41	1,816,110.66	58.67	系应收售楼款和物业管理费增加所致
应收利息	8,826,016.44	5,190,016.44	70.06	应收杏坛土地储备发展中心项目开发资金利息增加
其他应收款	9,222,042.99	3,163,816.77	191.48	应收杏坛土地储备发展中心合作项目分成款
预收款项	1,605,540.50	775,836.34	106.94	预收房款增加
应交税费	6,445,223.36	2,776,292.86	132.15	主要系计提土地增值税和企业所得税
应付利息	578,666.67	10,888.89	5,214.29	计提关联方借款利息
未分配利润	-13,933,004.62	-20,901,769.95	33.34	本年净利润增加
销售费用	2,213,312.45	6,507,945.57	-65.99	园区绿化及维修费用减少
财务费用	552,218.28	-1,274,984.83	143.31	存款利息收入减少和本年计提关联方借款利息
投资收益	9,552,633.50	3,428,032.79	178.66	杏坛土地储备合作项目分成款
营业外收入	330,214.34	2,439,133.91	-86.46	营业外收入减少
所得税费用	-8,939,969.17	1,919,447.50	-565.76	收到税务退还企业所得税款
经营活动产生的现金流量净额	7,842,053.32	-130,242,252.95	106.02	收到退税款及支付税金减少
投资活动产生的现金流量净额	-103,758.78	7,422,330.43	-101.40	上期收回投资收到的现金
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	-10,250,000.00	100.00	上期支付少数股东减资款

十三、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2014 年 3 月 21 日批准报出。

绿景控股股份有限公司

二〇一四年三月二十一日