

证券代码：000502

证券简称：绿景控股

公告编号：2012-005

绿景控股股份有限公司 2011 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 公司负责人余斌先生、主管会计工作负责人宁双燕女士及会计机构负责人(会计主管人员)杨童女士声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	绿景控股
股票代码	000502
上市交易所	深圳证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王斌	胡文君
联系地址	广州市天河区林和中路 8 号海航大厦 35 楼	广州市天河区林和中路 8 号海航大厦 35 楼
电话	020-22082999（转）22082969（直线）	020-22082999（转）22082969（直线）
传真	020-22082922	020-22082922
电子信箱	yaoyao920628@yahoo.com.cn	-

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

	2011 年	2010 年		本年比上年增减 (%)	2009 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业总收入（元）	625,157,091.38	71,198,100.03	71,198,100.03	778.05%	459,147,401.00	459,147,401.00
营业利润（元）	64,514,425.96	-40,754,421.99	-43,329,788.51	248.90%	23,914,020.43	13,663,497.73

利润总额（元）	60,583,531.42	-41,621,797.85	-44,197,164.37	237.08%	47,001,895.81	36,751,373.11
归属于上市公司股东的净利润（元）	25,562,198.42	-49,432,411.86	-51,750,241.72	149.40%	32,514,070.56	23,215,062.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	26,348,997.09	-49,208,036.00	-51,525,865.86	151.14%	15,198,381.78	5,899,373.31
经营活动产生的现金流量净额（元）	29,491,097.80	168,365,991.49	168,365,991.49	-82.48%	86,855,727.12	86,855,727.12
	2011 年末	2010 年末		本年末比上年末增减（%）	2009 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
资产总额（元）	451,941,954.81	826,496,641.02	817,823,115.30	-44.74%	565,137,620.37	556,464,094.65
负债总额（元）	183,807,274.90	545,477,408.51	586,433,284.36	-68.66%	215,954,659.27	254,335,168.60
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	205,027,778.32	223,942,028.87	179,465,579.90	14.24%	273,374,440.73	231,215,821.62
总股本（股）	184,819,607.00	184,819,607.00	184,819,607.00	0.00%	184,819,607.00	184,819,607.00

3.2 主要财务指标

单位：元

	2011 年	2010 年		本年比上年增减（%）	2009 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
基本每股收益（元/股）	0.14	-0.2675	-0.28	150.00%	0.1759	0.13
稀释每股收益（元/股）	0.14	-0.2675	-0.28	150.00%	0.1759	0.13
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.14	-0.2662	-0.2788	150.22%	0.0822	0.03
加权平均净资产收益率（%）	13.30%	-19.88%	-25.20%	38.50%	12.65%	11%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	13.71%	-19.79%	-25.10%	38.81%	5.91%	3%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.16	0.91	0.91	-82.42%	0.47	0.47
	2011 年末	2010 年末		本年末比上年末增减（%）	2009 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.11	1.21	0.97	14.43%	1.48	1.25
资产负债率（%）	40.67%	66.00%	71.71%	-31.04%	38.21%	45.71%

3.3 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
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	-58,179.96	处置固定资产	-437,481.22	-317,654.11

计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	100,000.00	政府奖励	0.00	0.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,465,126.70	应收利息净额	0.00	23,405,529.49
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-3,790,000.00	未决诉讼	0.00	0.00
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,487,270.00	收回坏账准备	643,000.00	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-182,714.58	其他	-429,894.64	0.00
所得税影响额	-397,870.79		0.00	-5,771,968.85
少数股东权益影响额	-410,430.04		0.00	-217.75
合计	-786,798.67	-	-224,375.86	17,315,688.78

§ 4 股东持股情况和控制框图

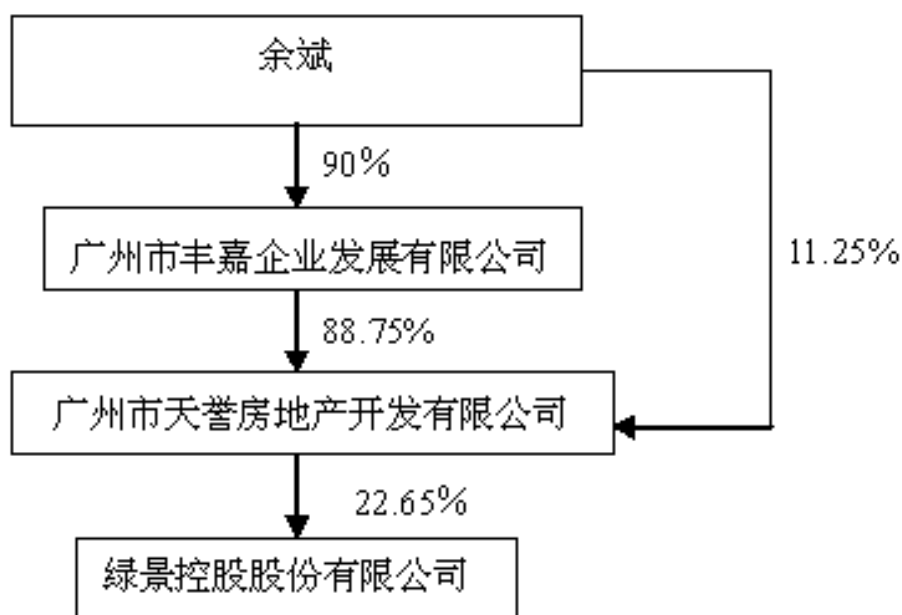
4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	28,573	本年度报告公布日前一个月末股东总数	29,099		
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
黄胜	境内自然人	1.20%	2,224,285		
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	
徐开东	境内自然人	0.49%	900,000		
王胜花	境内自然人	0.43%	800,000		
权基月	境内自然人	0.40%	739,430		
杨岸达	境内自然人	0.38%	698,787		
苗强	境内自然人	0.26%	474,892		
黄秋窃	境内自然人	0.23%	425,971		425,971
刘青	境内自然人	0.22%	414,197		
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	
广州市天誉房地产开发有限公司		41,864,466		人民币普通股	
黄胜		2,224,285		人民币普通股	
徐开东		900,000		人民币普通股	
王胜花		800,000		人民币普通股	
权基月		739,430		人民币普通股	
杨岸达		698,787		人民币普通股	
苗强		474,892		人民币普通股	
黄秋窃		425,971		人民币普通股	

刘青	414,197	人民币普通股
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	412,100	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东未披露其之间存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人的情况	

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

2011 年，国家继续对房地产市场进行宏观调调，面对不断紧缩的政策环境和复杂多变的市场形势，公司积极应对，密切关注政策动态，认真分析市场走势，不断提高对政策和市场的应变能力，在现有开发项目中秉着质量为本，采取了紧抓进度、控制成本等有效措施，实现了“绿景誉晖花园”、“天誉江南花园”两个项目的顺利交楼及资金回笼，为公司持续健康发展奠定了坚实的基础。

公司自 2010 年 3 月启动重大资产重组，并于 2010 年 10 月向中国证监会提交了重大资产重组申请材料，受房地产宏观调控的影响，中国证监会未接收公司重组材料。公司的现有资产无法置出、现有业务也难以进行新的拓展、新的资产、业务又无法置入，公司发展处于两难的境地，对公司长远发展造成了一定的不利影响。2011 年 6 月 30 日，经公司 2011 年第一次临时股东大会审议通过，公司终止了重大资产重组事项。公司密切关注政策动向和市场动态，结合公司发展战略要求，不断深入研究优化公司资产结构和资本运作策略，进一步明确了公司近期发展目标 and 方向，调整了经营范围。

报告期内，公司实现结转销售面积 99,773.58 平方米，其中：绿景誉晖花园实现结转销售面积 69,782.73 平方米；天誉江南花园实现结转销售面积 26,391.82 平方米；金碧御水山庄实现结转销售面积 688.64 平方米；绿景?东山华庭实现结转销售面积 2,910.39 平方米。实现营业收入 62515.71 万元；实现营业利润 6,451.44 万元；实现归属于母公司所有者的净利润 2,556.22 万元。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产开发	61,009.59	45,661.64	25.16%	950.11%	965.86%	-1.10%
物业管理及其他	1,493.50	104.23	93.02%	13.36%	44.72%	1.41%
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
公 寓	53,813.65	42,958.66	20.17%	826.25%	902.77%	-6.09%
非住宅（商铺与车位）	7,195.94	2,702.99	62.44%	-	-	-

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

□ 适用 √ 不适用

§ 6 财务报告

6.1 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

□ 适用 √ 不适用

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

√ 适用 □ 不适用

2011 年度，广州市税务部门分别对公司的子公司广州市花都绿景房地产开发有限公司的金碧御水山庄项目和恒大地产广州有限公司的东山华庭项目土地增值税进行清算和预清算，公司补提了以前年度少计的土地增值税 59,621,734.29 元，其中根据金碧御水山庄项目清算结果补提了以前年度少计的土地增值税 52,004,557.06 元，根据东山华庭项目土地增值税预清算结果补提了以前年度少计的土地增值税 7,617,177.23 元；东山华庭项目因应付账款-不可预见费 18,665,858.44 元无需支付相应调减年末存货 8,673,525.72 元及调减以前年度营业成本 9,992,332.72 元。

上述事项的累积影响数为-44,476,448.97 元，其中土地增值税累计影响数为-54,268,935.03 元，不可预见费用累积影响数为 9,792,486.06 元，公司采用追溯重述法追溯调整了前期财务报表。其中：调减了 2010 年初未分配利润 42,158,619.11 元，调减了 2010 年度归属母公司净利润 2,317,829.86 元。

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

√ 适用 □ 不适用

1、与上年相比本年新增合并单位一家，原因为：
2011 年 9 月 19 日，经广州市工商行政管理局核准，公司设立子公司广东绿景矿业资源投资有限公司。

2、本年减少合并单位两家，原因为：
2011 年 8 月 10 日，经公司第八届董事会第二十四次会议审议通过，决定注销公司控股子公司广西桂林永福绿景工业园投资有限公司及广西桂林永福美景地产开发有限公司。2011 年 10 月 12 日，经永福县工商行政管理局核准，该上述两子公司准予注销。

6.4 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

绿景控股股份有限公司

董事长：

二〇一二年三月二十一日