

证券代码: 000502

证券简称: 绿景控股

公告编号: 2014-008

## 绿景控股股份有限公司 2013 年度报告摘要

### 1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文, 投资者欲了解详细内容, 应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	绿景控股	股票代码	000502
股票上市交易所	深圳证券交易所		
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	
电话	020-22082999 (转) 22082969 (直线)	020-22082999 (转) 22082956 (直线)	
传真	020-22082922	020-22082922	
电子信箱	ljkgdmb@163.com		

### 2、主要财务数据和股东变化

#### (1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

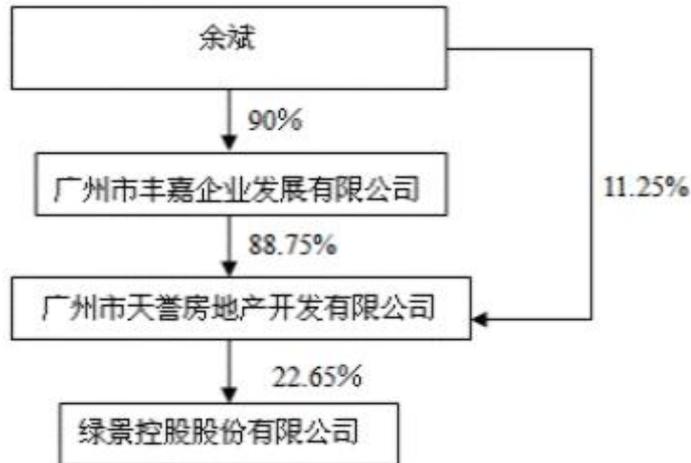
	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入 (元)	29,018,205.05	33,389,274.35	-13.09%	625,157,091.38
归属于上市公司股东的净利润 (元)	6,968,765.33	-11,429,304.91	160.97%	25,562,198.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	-9,746,613.94	-15,460,388.68	36.96%	26,348,997.09
经营活动产生的现金流量净额 (元)	7,842,053.32	-130,242,252.95	106.02%	29,491,097.80
基本每股收益 (元/股)	0.04	-0.06	166.67%	0.14
稀释每股收益 (元/股)	0.04	-0.06	166.67%	0.14
加权平均净资产收益率 (%)	3.54%	-5.73%	9.27%	13.3%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产 (元)	309,702,439.92	300,139,200.20	3.19%	451,941,954.81
归属于上市公司股东的净资产 (元)	200,567,238.74	193,598,473.41	3.6%	205,027,778.32

#### (2) 前 10 名股东持股情况表

报告期末股东总数	23,513	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	21,831
前 10 名股东持股情况			

股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	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			
黄胜	境内自然人	1.27%	2,345,495			
上海瑞宏企业管理有限公司	境内非国有法人	1.18%	2,180,950			
施东莺	境内自然人	0.99%	1,824,683			
华润深国投信托有限公司-龙信基金通 1 号集合资金信托	境内非国有法人	0.97%	1,792,807			
何颂伟	境内自然人	0.82%	1,520,000			
深圳市瑞华丰实业有限公司	境内非国有法人	0.8%	1,470,000	1,470,000		
谈君义	境内自然人	0.57%	1,062,522			
李琦	境内自然人	0.55%	1,023,300			
王淑华	境内自然人	0.43%	798,448			
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					

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



3、管理层讨论与分析

本报告期，为促进房地产市场平稳健康发展，国家出台了被称为“新国五条”的新的调控政策，各地方政府也据此出台了新的房地产调控政策，这些政策对公司房地产项目的销售造成了较大影响。

本报告期，公司各项经营工作按年初拟定的经营计划和工作重点有续展开。一方面，公司调整了销售策略，继续推进顺德“绿景 誉晖花园”、南宁“天誉江南花园”和广州“金碧御水山庄”的销售及各项工作；另一方面，公司进一步强化公司内部管理，控制经营成本，缩减各项成本费用。同时，也继续努力寻求适合公司持续经营发展的新项目，但截止目前，尚未找到合适项目。

本报告期，公司实现结转销售面积1794.66平方米(其中：金碧御水山庄804.68平方米；绿景 誉晖花园755.57平方米；天誉江南花园234.41平方米)。实现营业收入2901.82万元，比上年下降13.1%；实现营业利润-115.37万元，比上年增长90.22%；实现归属于母公司所有者的净利润696.88万元。本报告期业绩扭亏为盈的原因是：公司子公司收到退税款、杏坛土地储备项目收益结转及控制费用，费用下降。

对未来发展的展望：

#### 1、行业竞争格局和公司发展战略

房地产行业竞争加剧是必然趋势。随着行业集中度进一步提升，房地产开发企业将进入到规模、品牌、经营模式等综合实力竞争的阶段。在此形势下，中小房企当更注重差异化竞争。

2013年度，公司在推进存量房产销售的同时，积极寻找新项目以求退出房地产行业完成转型。报告期内，公司虽然接触、考察、调研了不少项目，如煤矿、石膏矿、影视传媒、户外广告、锡矿、游戏、园林等，但至今尚未找到合适项目。2014年度，公司将继续寻找新项目转型。

#### 2、新年度经营计划

2014年，公司将围绕以下目标重点开展工作：

- (1) 根据政策和市场情况，采取更积极、灵活的销售策略，推进现有存量房产的销售。
- (2) 加快资金回收，提升资金使用效率。
- (3) 进一步强化企业内部管理，控制经营成本，增强成本意识，为企业实现战略规划储备资金。
- (4) 深入、全面推进公司内部控制建设工作。
- (5) 密切关注经济、市场动态和政策动向，把握时机，积极寻求适合公司持续发展的新项目。

#### 3、公司未来发展所需资金及来源

2014年度，公司将进一步严格控制成本、减少费用，合理安排资金，提高资金使用效率，以确保经营业务的正常运行。同时，多渠道盘活资产，不断提升公司的获利能力，提高资产的流动性。

#### 4、可能面对的风险及解决方案

- (1) 持续的房地产行业调控，对公司房产销售，资金回笼造成了较大影响，公司的资金依然偏紧；
- (2) 公司寻找新项目转型的工作进展缓慢。

公司将采取如下措施：1、加大销售力度，根据市场状况，采取灵活的销售策略，加快存量房产的销售及资金回笼；同时，开展多渠道、多形式的融资工作。2、根据市场状况、政策情况，加大力度积极寻找新项目。

## 4、涉及财务报告的相关事项

### (1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

本报告期，会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

### (2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

报告期内未发生重大会计差错更正需追溯重述的情况。

### (3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

报告期合并报表范围未发生变化。

### (4) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

绿景控股股份有限公司

董事长：余斌

二〇一四年三月二十一日