

证券代码：000502

证券简称：绿景控股

公告编号：2019-014

绿景控股股份有限公司 2018 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、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	
办公地址	广州市天河区林和中路 136 号天誉花园二期 501 房	广州市天河区林和中路 136 号天誉花园二期 501 房	
传真	020-85219227	020-85219227	
电话	020-85219303（转）85219563（直线）	020-85219303（转）85219691（直线）	
电子信箱	ljkgdmb@163.com	—	

2、报告期主要业务或产品简介

（一）房地产及物业管理业务

公司主要从事房地产开发及物业管理业务：

1、本报告期，公司物业管理业务正常开展，成为公司主要营业收入来源；

2、房地产销售：公司目前无土地储备，亦无正在开发及待开发房地产项目，房地产存货中的住宅已经基本销售完毕，仅剩余车位及少量商铺，报告期内，房地产业务的主要工作是清理库存。

(二) 公司转型工作

由于相关政策、资本市场环境等各种因素发生了较大变化，公司于2017年6月向中国证监会申请撤回非公开发行股票申请文件，并公告拟对非公开发行方案进行调整，探究在募集资金不足的情况下关于北京明安儿童医院建设项目的多元化解决方案，并根据实际情况，逐步对其他募投项目涉及的下属公司、业务、人员予以剥离。鉴于北京明安儿童医院建设项目尚未取得医疗机构设置批复，且非公开发行股票股东大会决议的有效期已过，2018年1月8日，公司董事会决定终止该次非公开发行股票事项，并将根据原募投项目及项目公司实际情况，对项目及项目涉及的公司采取包括转让、合作等多种方式逐步进行处理。

根据公司优化后的发展战略，公司推进了重大资产出售工作。公司本次重大资产出售方案为：公司全资子公司广州明安将持有的北京明安100%股权、明安康和100%股权出售给明智未来；广州明安将持有的南宁明安70%股权出售给广州誉华。相关重组事项已经公司第十届董事会第四十次、第四十一次会议审议通过，并于2018年8月27日经公司第四次临时股东大会审议通过。

公司通过本次出售实现了未盈利业务的剥离，减轻了公司经营负担，改善了资产质量和盈利能力；公司出售南宁明安70%股权，引入上市公司实际控制人控制的、实力较强的其他公司作为南宁明安新股东，减轻了公司后续资金压力，能够确保南宁明安医院开发建设的顺利完成。

本报告期内，公司继续推进了公司转型并接触、考察、调研了医院、医药制造、医药流通、汽车配件制造、医疗器械注册服务等项目。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入	17,414,274.71	22,061,342.83	-21.06%	299,501,456.57
归属于上市公司股东的净利润	77,441,510.24	-83,260,766.15	193.01%	32,113,399.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-49,367,016.56	-82,046,711.70	39.83%	19,241,643.18
经营活动产生的现金流量净额	-14,784,144.99	-128,936,825.24	88.53%	203,759,698.53
基本每股收益（元/股）	0.42	-0.45	193.33%	0.17
稀释每股收益（元/股）	0.42	-0.45	193.33%	0.17
加权平均净资产收益率	46.00%	-48.79%	94.79%	16.36%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产	416,494,054.57	518,080,313.75	-19.61%	622,771,962.88
归属于上市公司股东的净资产	206,471,065.43	129,029,555.19	60.02%	212,290,321.34

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	4,551,770.95	4,045,619.95	4,536,020.56	4,280,863.25
归属于上市公司股东的净利润	-9,777,666.03	-14,494,844.90	66,259,076.02	35,454,945.15
归属于上市公司股东的扣除非经	-9,839,915.36	-14,632,836.82	-18,051,973.47	-6,842,290.91

常性损益的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	-23,226,762.83	4,371,041.68	-78,980,125.18	83,051,701.34

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

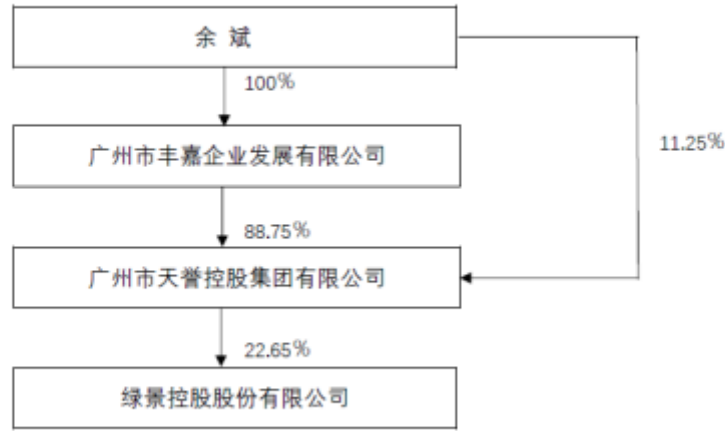
报告期末普通股股东总数	19,817	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	19,762	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
广州市天誉控股集团有限公司	境内非国有法人	22.65%	41,864,466				
上海庞增投资管理中心（有限合伙）—庞增添益 11 号私募投资基金	其他	4.90%	9,050,000				
福建晟联辉投资有限公司	境内非国有法人	4.88%	9,020,377				
俞盛	境内自然人	4.85%	8,962,457				
彭滢	境内自然人	3.28%	6,054,118				
张汉郎	境内自然人	1.48%	2,730,789				
潘光明	境内自然人	0.98%	1,806,763				
华鑫国际信托有限公司—华鑫信托 价值回报 73 号证券投资集合资金信托计划	其他	0.82%	1,521,516				
深圳市瑞华丰实业有限公司	境内非国有法人	0.80%	147,000	147,000			
董博	境内自然人	0.76%	1,403,920				
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					

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(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



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求
是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内，公司各项日常工作正常展开。

本报告期，公司实现营业收入1741.43万元，比上年同期下降21.06%；实现营业利润7,406.14万元，比上年同期增长188.75%；实现归属于母公司所有者净利润7744.15万元，比上年同期增长193.01%。本报告期盈利的主要原因是：报告期内，公司子公司广州明安出售北京明安100%股权、明安康和100%股权及南宁明安70%股权，本期确认投资收益。

公司房地产存货中的住宅已经基本销售完毕，仅剩余车位及少量商铺，公司目前无土地储备，亦无正在开发及待开房地产项目。报告期内，房地产业务的工作重点是清理库存，但销售情况欠佳：

地区	项目名称	权益比例 (股权比例)	类型	期初可售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	期末可售面积 (m ²)
华南地区	金碧御水山庄	90%	住宅(含商铺、车位)	3958.16	0	0	3958.16
华南地区	誉晖花园	66.25%	住宅(含商铺、车位)	4328.96	0	0	4328.96
合计				8287.12	0	0	8287.12

报告期内，公司启动并推进了重大资产出售工作。具体如下：

2018年1月8日，公司董事会决定终止非公开发行股票事项。

为实现公司体内对公司资金、盈利有较大压力的早期医疗项目的全部或部分股权进行剥离，在一定程度上

缓解公司经营压力；同时，改善公司现金流状况，为上市公司转型提供必要的资金支持，报告期内，公司启动了重大资产出售工作。本次重大资产出售的方案为：公司全资子公司广州明安将持有的北京明安100%股权、明安康和100%股权出售给明智未来，北京明安100%股权在本次交易的对价为8,080万元、明安康和100%股权在本次交易的对价为440万元；广州明安将持有的南宁明安70%股权出售给广州誉华，南宁明安70%股权在本次交易的对价为19,923万元。本次重大资产出售之一与本次重大资产出售之二不互为前提，任何一项交易无法付诸实施（包括但不限于未能获得股东大会审议通过）不影响另一项交易的实施。

本次重大资产重组出售事项已经公司第十届董事会第四十次、第四十一次会议审议通过，并于2018年8月27日经公司第四次临时股东大会审议通过。

根据公司股东大会决议，公司组织实施了本次重大资产出售相关工作。截止目前，本次交易的实施情况具体如下如下：

（一）本次重大资产出售之一

截至2018年12月25日，明智未来已累计向广州明安支付股权转让价款4345.2万元（占全部股权转让价款8520万元的51%），依据《北京明安、明安康和股权转让协议》的约定，交易双方办理工商过户登记的条件已满足，北京明安、明安康和分别在北京市市场监督管理局网上登记申请平台递交了工商变更登记申请。2018年12月26日，广州明安与明智未来办理完毕了北京明安、明安康和的交割手续。

根据国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）公示的信息及北京明安、明安康和提供的新营业执照，广州明安原持有的北京明安100%股权、明安康和100%股权于2019年2月13日变更登记至明智未来名下。

鉴于明智未来未按《北京股权转让协议》约定向广州明安付清约定款项，经与明智未来进行协商，2019年2月26日，广州明安与明智未来签署《股权质押协议》，明智未来同意将其持有的北京明安100%股权、明安康和100%股权向广州明安提供质押担保，以担保其在《北京股权转让协议》项下债务的履行。

2019年2月28日，公司收到明智未来《关于股权转让尚未支付款项及违约金支付计划的说明》，其主要内容如下：2019年度，我司将积极按照下述还款计划履行支付义务：

- 1、不迟于2019年3月26日，支付1000万元。
- 2、不迟于2019年9月30日，累计支付2000万元。
- 3、至迟于2019年11月30日，付清全部股权转让价款且清偿《股权转让协议》合同项下相关违约金。

2019年3月26日，明智未来分别广州明安支付股权转让价款1000万元。截止目前明智未来已累计向广州明安支付股权转让价款5345.2万元，尚有3,174.80万元股权转让价款到期应付未付，以及未按时支付股权转让价款产生的违约金尚未支付。公司董事会将继续向明智未来催收股权转让价款等款项。

（二）本次重大资产出售之二

截至2018年8月28日，广州誉华已累计向广州明安支付股权转让价款10160.73万元（占全部股权转让价款的51%），依据《南宁明安股权转让协议》的约定，交易双方办理工商过户登记的条件已满足，南宁明安向南宁市行政审批局递交了工商变更登记申请。2018年8月31日，广州明安与广州誉华办理完毕了南宁明安的交割手续。

根据南宁市行政审批局于2018年8月31日出具的《准予变更登记通知书》（（南）登记内变字[2018]第彭Y-083106号）及核发的新营业执照，广州明安原持有的南宁明安70%股权已于2018年8月31日变更登记至广州誉华名下。

截止2018年12月20日，广州誉华已累计向广州明安支付股权转让价款19923万元，《南宁明安股权转让协议》约定的全部付款义务已履行完毕。

本次重大资产出售交易完成后，公司将继续积极寻找、培育或收购可以给公司带来稳定现金流、成长性高的、较为成熟的优质资产，提高公司的资产质量和盈利能力，提升股东回报。未来公司将进一步加强对匹配公司经营现状及发展目标项目的探索力度，调动各方资源，整合已有管理经验、人力储备，发力外延式并购落实公司的发展战略，以期在市场、技术和产品等方面实现突破。同时，公司将进一步完善公司治理制度，在发展战略、技术、业务等方面加强业务整合和协同，构建并完善相应的内部控制制度、管理流程，切实提升上市公司经营效率和盈利能力。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产业（物业管理）	15,531,681.41	13,648,727.38	12.12%	-3.70%	-6.82%	2.93%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

报告期内，实现归属于上市公司所有者净利润7744.15万元，比上年同期增长193.01%。主要原因是：报告期内，公司子公司广州明安出售北京明安100%股权、明安康和100%股权及南宁明安70%股权，本期确认了投资收益。

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、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

适用 不适用

与上年度财务报告相比，公司根据国家财政部于 2018 年 6 月发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）对会计政策予以相应变更，调整了以下财务报表项目的列报，并对可比会计期间的比较数据进行相应调整：

- 1、原“应收票据”和“应收账款”项目合并计入新增的“应收票据及应收账款”项目。
- 2、原“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”项目合并计入“其他应收款”项目。
- 3、原“固定资产清理”和“固定资产”项目合并计入“固定资产”项目。
- 4、原“工程物资”和“在建工程”项目合并计入“在建工程”项目。
- 5、原“应付票据”和“应付账款”项目合并计入新增的“应付票据及应付账款”项目。
- 6、原“应付利息”、“应付股利”和“其他应付款”项目合并计入“其他应付款”项目。
- 7、原“专项应付款”和“长期应付款”项目合并计入“长期应付款”项目。
- 8、新增“研发费用”项目，原计入“管理费用”项目的研发费用单独列示为“研发费用”项目。
- 9、在“财务费用”项目下列示“利息费用”和“利息收入”明细项目。

除上述项目变动影响外，本次会计政策变更不会对2018年度及会计政策变更之前公司总资产、负债总额、净资产以及净利润产生影响。

（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

适用 不适用

公司报告期无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

√ 适用 □ 不适用

本年度减少合并范围：

序号	子公司名称	合并范围变动原因
1	南宁市明安医院管理有限公司	处置子公司
2	北京市明安医院管理有限公司	处置子公司
3	北京明安康和健康管理有限公司	处置子公司

绿景控股股份有限公司

董事长：文小兵

二〇一九年三月二十六日