

证券代码: 000502

证券简称: 绿景控股

公告编号: 2020-020

绿景控股股份有限公司 2019 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

2018年,公司进行了重大资产出售工作。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,改善公

司了资产质量和盈利能力。本报告期内，公司继续进行了重大出售的实施工作，除继续向明智未来催收相关款项外，亦推进了公司转型。

2020年3月13日，公司召开第十一届董事会第六次会议、第十届监事会第五次会议审议通过了《绿景控股股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及摘要等相关议案，公司拟发行股份及支付现金购买江苏佳一教育科技股份有限公司100%股权，并同时向上市公司实际控制人余丰募集配套资金。目前，公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的各项工仍在继续推进当中。

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：元

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	16,318,724.81	17,414,274.71	-6.29%	22,061,342.83
归属于上市公司股东的净利润	-9,031,084.82	77,441,510.24	-111.66%	-83,260,766.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-15,192,070.85	-49,367,016.56	69.23%	-82,046,711.70
经营活动产生的现金流量净额	-11,656,244.82	-14,784,144.99	21.16%	-128,936,825.24
基本每股收益（元/股）	-0.05	0.42	-111.90%	-0.45
稀释每股收益（元/股）	-0.05	0.42	-111.90%	-0.45
加权平均净资产收益率	-4.47%	46.16%	-50.63%	-48.79%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产	246,871,600.36	416,494,054.57	-40.73%	518,080,313.75
归属于上市公司股东的净资产	197,439,980.61	206,471,065.43	-4.37%	129,029,555.19

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,812,066.44	3,863,672.69	4,198,004.09	4,444,981.59
归属于上市公司股东的净利润	148,232.00	-1,070,199.77	-882,478.06	-7,226,638.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,758,961.71	-2,561,100.27	-2,431,547.95	-8,440,460.92
经营活动产生的现金流量净额	-3,694,087.33	-2,457,815.71	-7,848,988.98	2,344,647.20

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	18,040	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	17,353	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
-------------	--------	---------------------	--------	-------------------	---	---------------------------	---

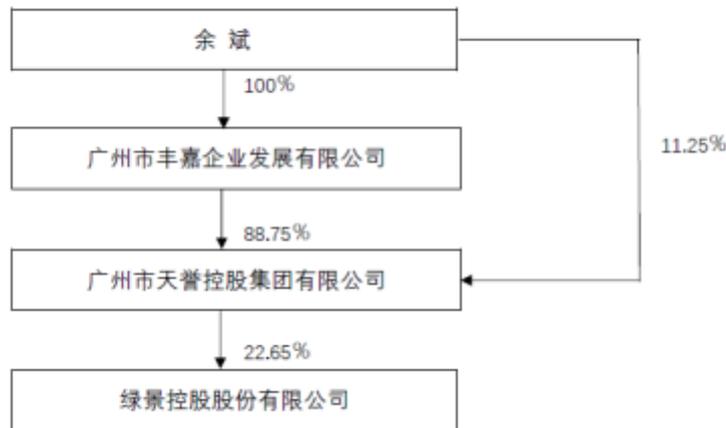
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
广州市天誉控股集团有限公司	境内非国有法人	22.65%	41,864,466			
上海庞增投资管理中心(有限合伙) 一庞增添益 11 号私募投资基金	其他	4.90%	9,050,000			
福建晟联辉投资有限公司	境内非国有法人	4.88%	9,020,377			
俞盛	境内自然人	4.67%	8,627,757			
余刚	境内自然人	1.49%	2,750,500			
谢慧明	境内自然人	1.23%	2,268,100			
潘光明	境内自然人	0.98%	1,816,263			
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		
陈国玲	境内自然人	0.75%	1,388,100			
纪正祥	境内自然人	0.75%	1,380,000			
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



报告期内，公司实际控制人未发生变更。2020年3月6日，公司实际控制人变更为余丰先生

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1,631.87万元，比上年同期下降6.29%；实现营业利润-1,604.09万元，实现归属于母公司所有者净利润-903.11万元。本报告期亏损的主要原因是营业收入较少。

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。

报告期内，公司继续组织实施重大资产出售工作。具体如下：

2019年2月13日，广州明安原持有的北京明安100%股权、明安康和100%股权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，明智未来向广州明安支付股权转让价款1000万元。

根据明智未来股权转让款的支付情况和明安康和的股权变更情况，2019年4月3日、5月22日广州明安又分别与明智未来签署了《股权质押协议》之补充协议一和补充协议二，并于2019年6月10日办理完成了明智未来将北京明安55%股权质押给广州明安的股权出质设立登记手续。

截至目前，明智未来已累计向广州明安支付股权转让价款5345.2万元（占全部股权转让价款的62.74%），尚有3174.8万元股权转让价款及逾期支付股权转让价款产生的违约金未支付给广州明安。因明智未来未按协议约定支付相关款项给广州明安，广州明安已于2019年11月28日向广州市天河区人民法院提起诉讼，并于当日收到法院《受理案件通知书》。此前，广州明安已向广州市天河区人民法院提出诉前财产保全申请。2019年11月28日，公司收到天河区人民法院《民事裁定书》（（2019）粤0106财保267号），法院裁定：冻结被申请人河北明智、陈玉峰的银行存款人民币39031248元或查封、扣押其等值财产。被查封的财产在查封期间不得转移、转让、变卖或抵押。该案将于2020年4月15日开庭审理。

除继续催收上述股权转让款外，公司也继续推进了公司转型。

2020年3月13日，公司召开第十一届董事会第六次会议、第十届监事会第五次会议审议通过了《绿景控股股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及摘要等相关议案，公司拟发行股份及支付现金购买江苏佳一教育科技股份有限公司100%股权，并同时向上市公司实际控制人余丰募集配套资金。目前，公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的各项仍在继续推进当中。

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

公司正在退出房地产转型。

新增土地储备项目

公司无新增土地储备项目。

累计土地储备情况

目前公司无待开发及在开发项目。

主要项目开发情况

目前公司无待开发及在开发项目。

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)

广州	金碧御水山庄	花都区	综合体	90%	636264.8	625607.94	621662.38	12.6	8.5	621662.38	12.6	8.5
佛山	誉晖花园	顺德区	综合体	66.25%	72905.69	78253.4	73924.44	0	0	73924.44	0	0

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
金碧御水山庄	广州市花都区	综合体	90%	1725.79	1064.65	61.69%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

报告期内，公司未进行融资。

发展战略和未来一年经营计划

公司正在退出房地产转型。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

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）	15,694,870.05	13,403,643.02	14.60%	1.05%	-1.80%	2.48%

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，公司实现归属于上市公司普通股股东的净利润-903.11万元，比上年同期下降111.66%。归属于上市公司普通股股东的净利润较前一报告期发生重大变化的原因是：1、去年同期，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，确认了投资收益；2、本报告期营业收入较少。

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

(1) 执行《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》

财政部分别于2019年4月30日和2019年9月19日 发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额	
		合并	母公司
(1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	第十一届董事会第三次会议	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额0.00元，“应收账款”上年年末余额2,033,158.33元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额0.00元，“应付账款”上年年末余额15,353,764.94元。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额0.00元，“应收账款”上年年末余额0.00元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额0.00元，“应付账款”上年年末余额11,755,507.25元。
(2) 在利润表中投资收益项下新增“其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”项目。比较数据不调整。	第十一届董事会第三次会议	“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”本期金额0.00元。	“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”本期金额0.00元。

(2) 执行《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》（2017年修订）

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

以按照财会〔2019〕6号和财会〔2019〕16号的规定调整后的上年年末余额为基础，执行上述新金融工具准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额	
		合并	母公司
(1) 因报表项目名称变更，将“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（负债）”重分类至“交易性金融资产（负债）”	第十一届董事会第三次会议	对报表项目金额无影响	对报表项目金额无影响
(2) 可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。	第十一届董事会第三次会议	对报表项目金额无影响	对报表项目金额无影响
(3) 非交易性的可供出售权益工具投资指定为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”。	第十一届董事会第三次会议	可供出售金融资产：减少0.00元 其他权益工具投资：增加0.00元	可供出售金融资产：减少0.00元 其他权益工具投资：增加0.00元

(4) 可供出售债务工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”。	第十一届董事会第三次会议	对报表项目金额无影响	对报表项目金额无影响
(5) 可供出售债务工具投资重分类为“以摊余成本计量的金融资产”。	第十一届董事会第三次会议	对报表项目金额无影响	对报表项目金额无影响
(6) 持有至到期投资重分类为“以摊余成本计量的金融资产”	第十一届董事会第三次会议	对报表项目金额无影响	对报表项目金额无影响
(7) 将部分“应收款项”重分类至“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）”	第十一届董事会第三次会议	对报表项目金额无影响	对报表项目金额无影响
(8) 对“以摊余成本计量的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）”计提预期信用损失准备。	第十一届董事会第三次会议	对报表项目金额无影响	对报表项目金额无影响

(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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

绿景控股股份有限公司

董事长：金志峰

二〇二〇年三月二十七日