

证券代码: 000502

证券简称: 绿景控股

公告编号: 2021-046

# 绿景控股股份有限公司 2020 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用  不适用

立信会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告,本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明,请投资者注意阅读。

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	王翊臣	
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

本报告期内,公司除继续向明智未来催收相关款项外,还推进了公司转型工作。

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。2020年8月31日,公司召开第十一届董事会第十一次会议、第十届监事会第九次会议审议通过了《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报告书（草案）》及其摘要等相关议案。2020 年 9 月 18 日，公司召开了 2020 年第一次临时股东大会，审议了《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报告书（草案）》及其摘要等相关议案，相关议案未获得通过。

2021 年 4 月 8 日，公司 2021 年第一次临时股东大会审议通过了《绿景控股股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要等相关议案，同意公司以支付现金方式购买盘古数据持有的三河雅力 51% 的股权。截至目前，公司已付清股权转让款，本次资产重组事项正处于交割实施过程中。

### 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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	14,740,139.64	16,318,724.81	-9.67%	17,414,274.71
归属于上市公司股东的净利润	-18,451,489.45	-9,031,084.82	-104.31%	77,441,510.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-23,781,455.11	-15,192,070.85	-56.54%	-49,367,016.56
经营活动产生的现金流量净额	-15,228,664.82	-11,656,244.82	-30.65%	-14,784,144.99
基本每股收益（元/股）	-0.10	-0.05	-100.00%	0.42
稀释每股收益（元/股）	-0.10	-0.05	-100.00%	0.42
加权平均净资产收益率	-9.80%	-4.47%	-5.33%	46.16%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产	231,581,144.72	246,871,600.36	-6.19%	416,494,054.57
归属于上市公司股东的净资产	178,988,491.16	197,439,980.61	-9.35%	206,471,065.43

#### (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	3,801,171.79	4,118,707.69	4,259,409.37	2,560,850.79
归属于上市公司股东的净利润	-699,493.11	-1,324,027.72	-5,108,892.50	-11,319,076.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,180,450.68	-2,857,777.29	-6,436,879.48	-12,306,347.66
经营活动产生的现金流量净额	-3,763,104.04	-3,000,207.41	-5,084,136.55	-3,381,216.82

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	15,207	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	16,481	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
-------------	--------	---------------------	--------	-------------------	---	---------------------------	---

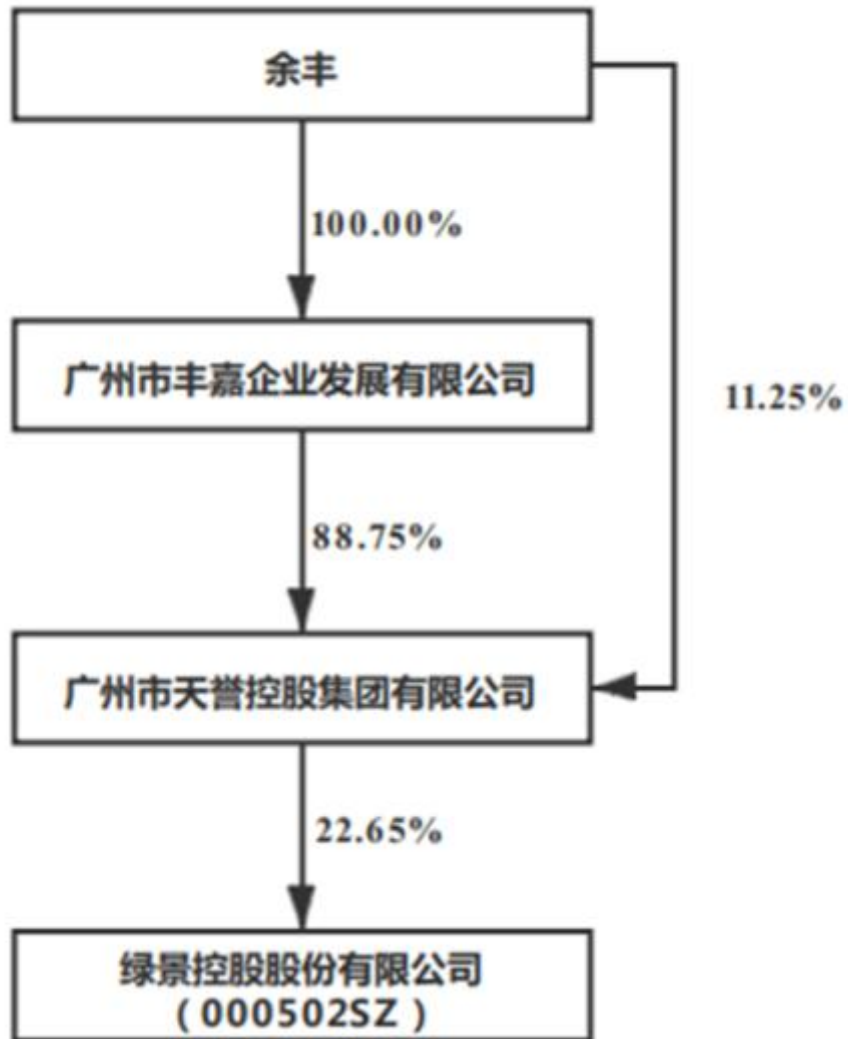
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
广州市天誉控股集团有限公司	境内非国有法人	22.65%	41,864,466	0	质押	11,500,000
上海庞增投资管理中心(有限合伙)－庞增添益 3 号私募投资基金	境内非国有法人	4.90%	9,050,000	0		
俞盛	境内自然人	4.67%	8,627,757	0		
张丽波	境内自然人	1.49%	2,753,900	0		
赵永芹	境内自然人	1.05%	1,937,800	0		
潘光明	境内自然人	0.99%	1,830,363	0		
谢慧明	境内自然人	0.95%	1,749,300	0		
王玉	境内自然人	0.91%	1,680,097	0		
郭海克	境内自然人	0.82%	1,515,700	0		
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		
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《上市公司收购管理办法（2020 年修正）》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

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 14,740,139.64 元，比上年同期减少 9.67%；实现营业利润-24,142,971.09 元，实现归属于母公司所有者净利润-18,451,489.45 元。本报告期亏损的主要原因是营业收入较少，期间费用增加。

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，公司继续向明智未来催收相关款项，具体如下：

因明智未来未按协议约定支付相关款项给广州明安，广州明安于 2019 年 11 月 28 日向广州市天河区人民法院提起诉讼，该案已于 2020 年 4 月 15 日开庭审理，并于 2020 年 5 月 7 日作出判决，该判决已于 2020 年 5 月 26 日生效。此后，因明智未来未履行判决，公司已通过代理律师向广州市天河区人民法院提出申请执行，并于 2020 年 8 月 11 日收到《广州市天河区人民法院受理案件通知书》。截至 2021 年 4 月 19 日，明智未来已累计向广州明安支付股权转让价款 6,268.208933 万元（占全部股权转让价款的 73.57%），尚有 22,517,910.67 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。

2021 年 4 月 21 日，公司召开第十一届董事会第十八次会议，审议通过了《关于债权转让暨关联交易的议案》，同意广州明安与广州天誉签订《债权转让协议》，转让其持有的（2020）粤 0106 执 21741 号执行案项下尚未实现债权中的股权转让款，转让价格 2,251.791067 万元；审议通过了《关于债权转让的议案》，同意广州明安与星华投资签订《债权转让协议》，转让其持有的（2020）粤 0106 执 21741 号执行案项下尚未实现债权中除股权转让款以外的其余债权，转让价格 800 万元。截至目前，广州明安已收到广州天誉支付的债权转让款 2,251.791067 万元，收到星华投资支付的债权转让款 800 万元。

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工作，具体如下：

报告期内，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。2020 年 8 月 31 日，公司召开第十一届董事会第十一次会议、第十届监事会第九次会议审议通过了《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报告书（草案）》及其摘要等相关议案。2020 年 9 月 18 日，公司召开了 2020 年第一次临时股东大会，审议了《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报告书（草案）》及其摘要等相关议案，相关议案未获得通过。

2021 年 3 月 16 日，公司召开第十一届董事会第十五次会议、第十届监事会第十一次会议审议通过了《绿景控股股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及摘要等相关议案，公司拟以支付现金方式购买盘古数据持有的三河雅力 51% 的股权。2021 年 4 月 8 日，公司召开 2021 年第一次临时股东大会，审议通过了《绿景控股股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要等相关议案。目前，公司已付清股权转让款，该重大资产重组处于交割实施过程中。

## 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
物业管理	14,310,147.25	823,288.34	5.75%	-9.29%	-64.91%	-9.12%

公司营业利润、毛利率下降的主要原因是收入下降、运营成本增加。

## 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

公司归属于上市公司普通股股东的净利润较去年同期减少 104.31%，主要系公司本报告期营业收入较少，期间费用增加。

## 6、面临退市情况

适用  不适用

公司 2020 年年度经审计后的净利润（扣除非经常性损益前后孰低）为负值且营业收入低于 1 亿元，根据《深圳证券交易所股票上市规则（2020 年修订）》的规定，公司将在披露 2020 年年度报告披露后，公司股票交易将被实行退市风险警示。

实行退市风险警示期间公司接受投资者的资讯方式如下：

联系人：王斌、王翊臣

联系电话：020-85219563/020-85219691

传真：020-85219227

联系邮箱：ljkgdmb@163.com

通讯地址：广州市天河区林和中路 136 号天誉花园二期 501 房

邮政编码：510610

根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，如果公司 2021 年度经审计后的净利润（扣除非经常性损益前后孰低）为负值且营业收入低于 1 亿元，公司股票将面临终止上市的风险。敬请广大投资者注意投资风险。

## 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、重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则第 14 号——收入》（2017 年修订）（以下简称“新收入准则”）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该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	对2020年1月1日余额的影响金额	
			合并	母公司
2017 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 14 号——收入》(简称“新收入准则”)，本公司自 2020 年 1 月 1 日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行新准则的累积影响数调整本报告期初留存收益及财务报表其他相关科目。	经公司第十一届董事会第七次会议审议通过	预收款项	-101,300.58	0.00
		合同负债	94,861.26	0.00
		其他流动负债	6,439.32	0.00

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下（增加/（减少））：

受影响的资产负债表项目	对2020年12月31日余额的影响金额	
	合并	母公司
预收款项	-280,152.67	0.00
合同负债	263,551.59	0.00
其他流动负债	16,601.08	0.00

（2）执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”），自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

#### ①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

#### ②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营

成果产生重大影响。

(3) 执行《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》

财政部于 2019 年 12 月 16 日发布了《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》(财会[2019]22 号), 适用于按照《碳排放权交易管理暂行办法》等有关规定开展碳排放权交易业务的重点排放单位中的相关企业(以下简称重点排放企业)。该规定自 2020 年 1 月 1 日起施行, 重点排放企业应当采用未来适用法应用该规定。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行该规定, 比较财务报表不做调整, 执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(4) 执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会〔2020〕10 号), 自 2020 年 6 月 19 日起施行, 允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定, 对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让, 企业可以选择采用简化方法进行会计处理, 本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

**(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

二〇二一年四月二十八日