

绿景控股股份有限公司

关于对深圳证券交易所年报问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

绿景控股股份有限公司（以下简称“公司”）于2021年6月2日收到深圳证券交易所下发的《关于对绿景控股股份有限公司2020年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2021〕第286号，以下简称“《年报问询函》”），现将有关情况回复如下：

1. 你公司 2020 年度财务报告被会计师事务所出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见，你公司 2020 年度净利润为-18,823,018.93 元，营业收入为 14,740,139.64 元。目前你公司无新增土地储备、无累计土地储备，连续四年扣除非经常性损益后的净利润为负值，净利润、经营活动现金流量净额持续下滑，2021 年一季度，你公司净利润为-4,889,639.40 元。请你公司结合业务经营情况、未来发展规划等，说明你公司已采取及拟采取的改善持续经营能力的举措及实施进展，并充分提示相关退市风险。

【公司回复】：

（一）公司物业管理业务、三河雅力 IDC 业务正常开展，为增强公司持续经营能力，公司拟采取具体措施如下：

1、IDC 业务：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。本次重大资产重组标的资产已完成过户，公司将深耕 IDC 领域，逐步将公司打造成全产业链的 IDC 服务供应商，增大公司营收规模，增强公司盈利能力和持续经营能力：

1) 尽快整合三河雅力业务，运营好三河雅力现有数据中心，同时积极推进三河雅力新建数据中心前期立项及立项完成后的工程建设工作，扩大三河雅力规模；

2) 在 IDC 领域内上下游及横向拓展, 通过多种方式继续收购 IDC 领域优质资产, 做大做强 IDC 业务;

3) 延伸产业链, 向 IDC 领域内上游拓展, 依托公司全资子公司深圳市弘益建设工程有限公司 (主要业务为机电安装工程建设) 积极开展 IDC 建造专项工程业务。

2、全力推进房地产存货销售工作, 力争销售工作取得大的突破。

3、强化费用管控, 减少不必要的支出。

目前公司各项工作正按计划积极开展, 力争今年公司持续经营能力得到极大改善。

(二) 相关风险警示

1、公司已于《2020 年年度报告》披露前披露三次公司股票交易可能被实施退市风险的风险提示公告 (公告编号: 2021-006、2021-010、2021-022)。

2、公司在《2020 年年度报告》中披露了公司可能面临的退市风险。

3、公司于披露年报的同时, 披露了《关于公司股票交易实施退市风险警示和其他风险警示暨停复牌公告》(公告编号: 2021-052)。

根据《深圳证券交易所股票上市规则 (2020 年修订)》的有关规定, 若公司 2021 年度出现《深圳证券交易所股票上市规则 (2020 年修订)》第 14.3.11 条情形的, 公司股票将面临被终止上市的风险。敬请广大投资者注意投资风险。

2. 年报显示, 你公司报告期内营业收入 **1,474.01** 万元, 其中物业管理业务收入 **1,431.01** 万元, 为你公司营业收入的主要来源。你公司物业管理业务毛利率为 **5.75%**。请你公司:

(1) 结合行业发展特征、业务经营情况, 说明你公司各季度收入及利润波动的主要原因及合理性。

(2) 分类说明你公司提供物业管理服务的具体内容, 是否存在向第三方采购服务的情形, 并结合业务模式、合同约定等, 说明你公司收入确认具体原则、确认时点及判断依据, 是否符合新收入准则的相关规定, 是否与行业惯例保持一致。

(3) 结合同行业可比公司和可比业务的毛利率及变动趋势, 分析报告期内

你公司毛利率所处水平、变动原因及合理性。

请年审会计师核查并发表明确意见。

【公司回复】：

(1) 结合行业发展特征、业务经营情况，说明你公司各季度收入及利润波动的主要原因及合理性。

(一) 公司 2020 年度各季度收入及利润情况如下：

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	合计
营业收入	3,801,171.79	4,118,707.69	4,259,409.37	2,560,850.79	14,740,139.64
净利润（亏损总额以“-”号填列）	-716,313.38	-1,346,794.48	-5,163,511.98	-11,596,399.09	-18,823,018.93

(二) 公司各季度利润波动的主要原因是：

公司第三季度和第四季度开始陆续发生与重组相关中介服务费用 640 万元、发生污水管网维护保养费用 215 万元；此外，结合应收款项催收情况和期末存货的评估情况，公司第四季度对应收款项计提信用减值损失 297 万元、对存货计提存货跌价损失 55 万元等。以上原因导致公司第三、第四季度亏损金额增加。

(三) 公司各季度收入波动的主要原因是：

物业公司园区停车费、楼巴收入等物业增值服务收入在各月度间存在差异，导致各季度营业收入存在波动。受疫情影响，本年度物业公司物业增值服务收入月度间的差异较大。此外，2019 年度及 2020 年前三季度代收业主水电费计入主营业务收入和主营业务成本。2020 年第四季度，公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》第二条、第四条等规定，将 2020 年度全年 126 万元代收业主水电费从主营业务收入和主营业务成本转为“其他应收款”科目核算（本事项对公司 2020 年度净利润无影响），导致第四季度营业收入下降。

综上所述，公司各季度收入及利润波动符合转型期间业务经营情况，属于合理波动。

(2) 分类说明你公司提供物业管理服务的具体内容，是否存在向第三方采购服务的情形，并结合业务模式、合同约定等，说明你公司收入确认具体原则、确认时点及判断依据，是否符合新收入准则的相关规定，是否与行业惯例保持一致。

(一) 园区内的日常清洁保养和绿化养护服务、电梯保养服务及消防系统维

护保养服务等专业服务存在向第三方采购情形，2020 年度向第三方采购服务的具体情形如下：

单位：万元

供应商名称	服务内容	采购金额
广州浩诚环保科技有限公司	清洁保养和绿化养护服务	220.43
广东奥新电梯安装工程有限公司	电梯保养服务	26.48
广州市泰昌消防工程有限公司	消防系统维护保养服务	26.00

(二) 公司物业管理服务主要有两类业务，一是物业管理服务，二是物业增值服务。依据业务模式和合同约定内容，收入确认的具体原则如下：

业务类型	项目名称	业务模式、合同约定	收入确认的原则
物业管理服务	业主管理费和各类公摊费用	根据合同条款约定，物业公司每月向业主提供物业管理服务，并向业主收取物业管理费和各类公摊费用。	公司提供物业管理服务属于在某一时段内履行的履约义务公司在履约义务履行的期间内，分月确认收入。
物业增值服务	大巴车运营收入	根据为业主实际提供增值服务情况，收取费用确认收入。	公司提供物业增值服务时根据服务的性质及合约条款，在履行履约义务的过程中确认收入，或于履约义务完成的时点确认；无合同服务周期约定时，在增值服务完成时确认收入。
	停车费收入		
	其他增值服务		

根据上表所述，公司认为收入确认具体原则和确认时点符合新收入准则的相关规定，与行业惯例保持一致。

(3) 结合同行业可比公司和可比业务的毛利率及变动趋势，分析报告期内你公司毛利率所处水平、变动原因及合理性。

(一) 公司营业收入的主要来源为子公司恒远物业的物业管理费收入，结合三家同行业上市公司物业管理收入毛利进行对比，具体数据如下：

单位：万元

序号	公司简称	业务类型	营业收入	营业成本	毛利率
1	万科 000002	物业管理	1,543,221.10	1,260,401.90	18.33%
2	深物业 000011	物业管理	107,009.47	91,232.51	14.74%
3	南都物业 603506	物业管理	140,876.76	110,474.28	21.58%
4	绿景控股	物业管理	1,431.01	1,348.69	5.75%

注：上表数据来源于上市公司公开信息。

(二) 报告期内物业管理业务收入 1,431.01 万元，是公司为广州市花都区金碧御水山庄的业主提供物业管理服务及物业增值服务所得收入。与上述三家同行业上市公司相比，公司毛利率偏低的原因主要是：

1、金碧御水山庄为广州市花都区的郊区楼盘，容积率约为 1，基本是住宅，商业面积占比不足 0.4%；上述三家同行业上市公司的物业管理服务主要包括住宅、办公、商业与其他四类；办公、商业类的物业管理服务业务的毛利率比住宅类的高。

2、恒远物业公司接管金碧御水山庄以来，管理费收费标准一直没有调整，平均约 1.3 元/平方米/月；根据南都物业的招股说明书披露，报告期末（2017 年 6 月 30 日），按到期日为无固定期限项目的合同统计，公司合同单价为 2.9 元/平方米·月；按到期日为 2019 年及以后的合同统计，公司合同单价为 2.45 元/平方米·月。

3、公司未能实现规模化经营，也在一定程度上影响了毛利率。

因此，对比同行业，由于公司所提供服务的楼盘业态单一，物业管理费收费标准远低于同行业的收费水平，且楼盘园区面积大（主要为绿化园林）、需要配置的人员较多，楼龄长、日常运营维护及修理费用日益增加等，致使报告期内公司毛利率偏低。

（三）公司在报告期内各季度毛利率变动的原因主要是：

1、物业公司园区停车费、楼巴收入等物业增值服务收入在各月度间存在差异，导致各季度营业收入存在波动。受疫情影响，本年度第一季度物业公司物业增值服务收入大幅下降，同时由于防疫工作的需要，主营业务成本也有增加，致使公司第一季度的毛利率也跟随下降。

2、第四季度，公司计提了 2020 年全年房产税及计提了物业公司前线工作人员 2020 年度绩效工资，致使公司第四季度的毛利率大幅下降。

会计师回复：

针对上述事项，我们在执行 2020 年度财务报表审计中及本次核查中实施的程序包括但不限于：

1、了解、评估与收入循环相关的内部控制设计，并测试关键内部控制的有效性；

2、结合所属行业发展情况和绿景控股的实际经营特点，对绿景控股各季度收入、毛利率及利润波动情况执行分析性复核程序，以判断绿景控股各季度收入、毛利率及利润波动的合理性；

3、获取绿景控股各类业务典型合同，检查合同条款，以评价公司有关收入确认政策是否符合相关会计准则的要求，包括但不限于：分析履约义务的识别、交易价格的分摊、相关商品或服务的控制权转移时点的确定等是否符合行业惯例和绿景控股的经营模式；

4、了解绿景控股物业管理业务第三方采购服务业务模式，获取同行业可比公司的相关信息，了解其第三方采购业务内容，实施对比分析。

5、对确认的业主管理费收入进行测算，与本年实际记账物业管理费收入核对，验证收入的准确性；

6、对资产负债表日前后的收入执行截止性测试，以评价收入是否记录于恰当的会计期间。

核查意见：

基于已实施的上述核查程序，我们认为：未发现绿景控股各季度收入及利润波动存在重大异常，收入确认具体原则、确认时点及判断依据符合企业会计准则的相关规定，未发现与同行业收入确认惯例存在明显差异。未发现绿景控股报告期内毛利率所处水平、变动原因存在重大异常情况。

3. 年报显示，你公司报告期末存货“开发产品”账面余额 3,452.93 万元，存货跌价准备 862.27 万元，涉及项目竣工时间为 2006-2011 年，住宅已经基本销售完毕，仅剩余车位及少量商铺。请你公司结合开发产品可变现净值的具体确定过程，涉及的关键估计及假设，是否借鉴第三方的评估工作，相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况等，说明存货跌价准备计提是否合理。请年审会计师核查并发表明确意见。

【公司回复】：

(一)、存货跌价准备计提明细情况

项目名称	存货类别	建筑 面积 (m ²)	原值(元)	以前年度存 货跌价(元)	本期存货 跌价(元)	存货净值 (元)
金碧御 水山庄	住宅	184.37	296,494.62			296,494.62
	商铺	202.66	691,552.85			691,552.85
	车位	3,562.97	11,647,754.84	8,070,320.17	552,365.77	3,025,068.90
小计		3,950.00	12,635,802.31	8,070,320.17	552,365.77	4,013,116.37
誉晖花园	车位	4,328.96	21,893,506.83			21,893,506.83
小计		4,328.96	21,893,506.83			21,893,506.83

项目名称	存货类别	建筑 面积 (m ²)	原值 (元)	以前年度存 货跌价 (元)	本期存货 跌价 (元)	存货净值 (元)
合计		8,278.96	34,529,309.14	8,070,320.17	552,365.77	25,906,623.20

(二)、存货减值测试方法

为客观反映公司财务状况和资产价值,根据《企业会计准则第 1 号——存货》及公司会计政策等相关规定,公司对存货项目的可变现净值进行了分析和评估,并聘请中威正信(北京)资产评估有限公司针对广州市花都绿景房地产开发有限公司位于金碧御水山庄的 294 个车位、1 套商品房及 4 个商铺、佛山市瑞丰投资有限公司誉晖花园的 379 个车位减值进行测试,并出具了中威正信评报字(2021)第 17002 号和正信评报字(2021)第 17003 号资产评估报告。公司确定了上述存货的可变现净值,并根据存货成本与可变现净值孰低相应计提了存货跌价准备。

(三)、存货减值测试过程

1、存货估计售价的确认原则

根据相关会计准则的规定,为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货,其可变现净值应当以合同价格为基础计算。对于未签订销售合同的存货以预计未来现金流量的现值以及市场价值孰高的原则确认存货的估计售价。公司存货的可变现净值为存货的预计未来现金流量的现值以及市场价值(孰高)减去至估计的销售费用以及相关税费后的金额。

2、存货可变现净值确认

依据中威正信(北京)资产评估有限公司出具的中威正信评报字(2021)第 17002 号资产评估报告,2020 年 12 月 31 日,广州市花都绿景房地产开发有限公司位于金碧御水山庄的车位、商品房及商铺的可变现净值如下:

项目名称	存货类别	建筑面积 (m ²)	可回收价值 (可变现净值) (万元)
金碧御水山庄	住宅	184.37	92.15
	商铺	202.66	80.87
	车位	3,562.97	302.51
合计		3,950.00	475.53

依据中威正信(北京)资产评估有限公司出具中威正信评报字(2021)第 17003 号资产评估报告,2020 年 12 月 31 日,佛山市瑞丰投资有限公司位于誉晖花园车位可变现净值如下:

项目名称	存货类别	建筑面积 (m ²)	可回收价值 (可变现净值) (万元)
誉晖花园	车位	4,328.96	2,536.79

3、存货增减值

2020 年 12 月 31 日，广州市花都绿景房地产开发有限公司位于金碧御水山庄的车位、商品房及商铺的增减值情况如下：

存货类别	面积或数量(m ² /个)	账面净值	可回收价值 (可变现净值) (万元)	减值额
住宅	184.37	29.65	92.15	-
商铺	202.66	69.16	80.87	-
车位	294	357.74	302.51	55.24
合计		456.55	475.53	55.24

2020 年 12 月 31 日，佛山市瑞丰投资有限公司位于誉晖花园汽车位增减值情况如下：

存货类别	数量 (个)	账面净值 (万元)	可回收价值 (可 变现净值) (万元)	增减值 (万元)
车位	379	2,189.35	2,536.79	347.44

4、减值测试结果

综上，公司确定广州市花都绿景房地产开发有限公司位于金碧御水山庄的车位存货发生减值，减值金额为 552,365.77 元；金碧御水山庄的商铺、住宅及誉晖花园车位未发生减值，故无需对誉晖花园车位及金碧御水山庄商铺、G 区洋房计提存货跌价准备。

会计师回复：

我们对上述事项实施的审计程序包括但不限于：

- 1、了解、评价和测试与存货跌价政策及存货管理相关的内部控制设计和运行有效性；
- 2、了解并评价公司存货跌价准备计提政策的适当性；
- 3、了解并评价管理层聘用的外部评估专家的胜任能力、专业素质和客观性；
- 4、获取第三方机构对开发产品的评估报告，对评估的方法及依据和关键指标进行分析复核；
- 5、复核了减值测试时所依据的估计售价、库存成本、估计的销售费用和等相关税费等基础数据；
- 6、对存货实施监盘审计程序，检查存货的数量、状况等；

7、获取存货跌价准备计算表，复核存货跌价准备计提是否按照相关会计政策执行，并重新测算存货跌价准备。

核查意见：

基于实施的核查程序，我们未发现绿景控股对期末存货的跌价准备计提存在不合理的情形。

4. 你公司 2020 年度前五大供应商的采购集中度为 82.62%，其中对第一大供应商的采购金额占年度采购总额的 48.36%。请说明你公司与前五大供应商的主要采购内容和定价依据，前五大供应商与你公司及控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面是否存在关联关系，你公司前五大供应商采购集中度较高的主要考虑及合理性。

【公司回复】：

公司 2020 年前五名供应商均为为子公司广州市恒远物业管理有限公司提供商品或服务的业务单位，具体情况如下：

单位：万元

序号	供应商名称	采购内容	定价依据	采购金额 (万元)	关联 关系
1	广州浩诚环保科技有限公司	清洁保养和绿化养护服务	竞标定价	220.43	否
2	壳牌（广东）石油有限公司	物业公司通勤大巴加油费	当地市价	57.60	否
3	广州盛盈汇食品科技有限公司	物业公司食堂采购食材费用	当地市价	46.09	否
4	广东奥新电梯安装工程有限公司	电梯保养服务	竞标定价	26.48	否
5	广州市泰昌消防工程有限公司	消防系统维护保养服务	竞标定价	26.00	否
小计				376.60	

公司目前的主营业务以物业管理和存量房销售为主，经营业务的现金流主要为恒远物业的物业管理收入，上述采购是物业公司日常经营的配套需要。

5. 年报显示，2021 年 4 月 21 日，你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。本次交易标的为广州明安持有的（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，包括违约金 1,508.83 万元、律师费 60.08 万元、迟延履行利息 160.39 万元。同时，你公司将尚未实现债权中的股权转让款对应的债权 2,251.79 万元转让给关联方。请你公司说明广州明安持有的（2020）粤 0106 执 21741 号执行案项下尚未实现债权中的股权转让款对应债权和其余债权分别转让的主要考虑，除股权转让款以外的其余债权转让价格 800 万元的定价依据及合理性，相关安排是否有利于维护上市公司利益。请独立董事核查并发表明确意见

【公司回复】：

（一）公司执行案项下尚未实现债权中的股权转让款对应债权和其余债权分别转让系交易各方协商的最终结果。最初，公司与星华投资协商转让全部债权，因价格原因未能达成一致。此后，关联方同意受让公司执行案项下尚未实现债权中的股权转让款，公司再次与星华投资进行协商，经多次协商后，星华投资同意以 800 万元受让公司执行案项下尚未实现债权中的股权转让款外的其余债权。

（二）除股权转让款以外的其余债权逾期时间长且回收进度缓慢，经公司与星华投资多次协商，参考同类资产转让市场状况，最终确定转让价格为 800 万元。本次债权转让降低了公司相关债权的管理成本和催收成本，加快了资金回笼，增加了公司货币资金，优化了资产结构、改善了现金流状况，符合公司和全体股东的长远利益，有利于公司的长远发展，具有合理性。

【独立董事意见】：

经核查，独立董事意见如下：

公司将广州市明安医疗投资有限公司（以下简称“广州明安”）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给关联法人广州市天誉控股集团有限公司（以下简称“广州天誉”），转让价格 2,251.791067 万元，将除股权转让款以外的其余债权转让给星华投资咨询（广州）有限公司（以下简称“星华投资”）。鉴于除股权转让款以外的其余债权逾期时间长且回收进度缓慢，经公司与交易对方多次协商，参考同类资产转让市场状况，确定转让价格为 800 万元。本次债权转让的方案及转让价格系交易各方协商的结果，本次债权转让符合公司和全体股东的长远利益，加快了资金回笼，增加了公司货币资金，

优化了资产结构、改善了现金流状况，有利于公司的长远发展。

6. 你公司 2020 年末其他应收款余额为 102,759,482.05 元，其中 775.19 万元为往来款，你公司计提其他应收款坏账准备 62,917,757.11 元。请你公司：

(1) 核实并说明相关往来款的具体情况，包括与交易对方是否存在关联关系、资金往来发生背景、发生日期、发生金额、往来资金性质、资金结算情况、坏账准备计提依据及合理性，是否可能构成非经营性资金占用等情形。

(2) 你公司与河北明智其他应收款期末余额为 44,406,432.30 元，主要为股权转让款及违约金，累计计提坏账准备 5,888,521.63 元。请说明逾期股权转让款产生的违约金金额及其计算过程，是否存在将违约金计入损益的情形，如是，请结合股权转让款涉诉及后续债权转让情况等，分析相关会计处理是否审慎，是否企业会计准则的相关规定，是否充分考虑后续无法收回全部款项的风险，股权转让款坏账准备计提是否合理充分，并分析可能对你公司损益产生的影响。请年审会计师核查并发表明确意见。

(3) 按欠款方归集的其他应收款期末余额除河北明智外前五名对手方与你公司、控股股东、实际控制人、董监高及其关联人是否存在关联关系或其他可能导致利益倾斜的其他关系，相关交易往来发生时间及背景，往来资金性质及结算情况，是否构成对外提供财务资助或非经营性资金占用，是否按照相关规定履行信息披露义务及审议程序（如适用），并结合交易对手方的资信情况、现金流情况等，详细说明相关应收款项的可收回性、坏账准备计提依据及合理性。

【公司回复】：

(1) 核实并说明相关往来款的具体情况，包括与交易对方是否存在关联关系、资金往来发生背景、发生日期、发生金额、往来资金性质、资金结算情况、坏账准备计提依据及合理性，是否可能构成非经营性资金占用等情形。

(一)、其他应收款往来款具体情况如下：

单位：元

序号	债务人名称	是否关联关系	资金往来发生背景	金额	发生日期	往来资金性质/是否构成非经营性资金占用	资金结算情况、坏账准备计提依据及合理性
1	业主、商铺水电费	否	公司子公司恒远物业各期代收代付金	1,505,998	1年-5年 5年以上	经营性往来/否	其中 836,694 元水电费，已发生逾期，公司已采取

			碧御水山庄业主及 商铺租户的水电费				电话追偿和向业主发送 律师函等方式进行催收， 公司认为信用风险显著 增加，按照 50% 预期损失 率计提坏账，剩余 669,304 元未发生逾期， 信用风险未显著增加，按 账龄组合预期损失率计 提坏账。
2	万宁县财政 局	否	1992 年 9 月 20 日， 绿景控股股份有限 公司（曾用名：海 南新能源股份有限 公司）与海南省万 宁县人民政府等签 订《成片开发珍珠 海岸旅游区土地总 合同书》， 1,426,000.00 元为 我司依据该合同支 付的土地款余额。	1,426,000	1993 年	经营性 往来/否	该款项历史较长、情况复 杂，公司无法主张权益， 难以收回，公司后续收回 的可能性小，故公司于 2009 年前对该应收款项 全额计提了坏账准备。
3	北京康达律 师事务所	否	2003 年，绿景控股 股份有限公司（曾 用名：恒大地产股 份有限公司）委托 康达律师事务所代 理海南万国商城股 份有限公司执行一 案，并预付代理费 71 万元。	710,000	2003 年	经营性 往来/否	由于该案的执行过程未 如预期，未能及时结算代 理费用，致使该款项账龄 长，难以收回，公司后续 收回的可能性小，故公司 于 2010 年前对该应收款 项全额计提了坏账准备。
4	海南海润旅 业有限公司	否	往来款	616,393	2004 年	经营性 往来/否	因为账龄长，难以收回， 公司后续收回的可能性 小，故公司于 2010 年全 额计提坏账
5	周险峰、赵 光、朱家清、 张鹏等	否	自 1994 年 7 月 12 日至 2001 年 10 月 30 日，周险峰、赵 光、朱家清、张鹏 等石梅湾股款	1,839,000	2001 年之 前	经营性 往来/否	因为账龄长，难以收回， 公司后续收回的可能性 小，故公司于 2005 年前 全额计提坏账

6	中国迅达电梯有限公司	否	四环生物股权款	350,000	2006 年之前	经营性往来/否	因为账龄长，难以收回，公司后续收回的可能性小，故公司于 2006 年全额计提坏账
7	银河证券海南营业部	否	应付债券转银河证券债权	263,250	2011 年	经营性往来/否	因为账龄长，难以收回，公司后续收回的可能性小，故公司于 2017 年全额计提坏账
8	肖家明	否	往来款	260,000	2006 年之前	经营性往来/否	因为账龄长，难以收回，公司后续收回的可能性小，故公司于 2006 年全额计提坏账
9	孔祥清	否	往来款	250,000	2004 年	经营性往来/否	因为账龄长，难以收回，公司后续收回的可能性小，故公司于 2006 年全额计提坏账
10	广州市天誉科技创新投资有限公司	受同一控制	房屋租赁押金	212,902	1 年-2 年	经营性往来/否	公司按账龄组合预期损失率计提了坏账。
11	其他	否(除 0.8 万元为支付广州市天誉物业管理有限公司之办公室物业押金，为关联方经营性往来)	往来款	318,358	1 年-5 年 5 年以上	经营性往来/否	1) 除 0.8 万元为支付广州市天誉物业管理有限公司之办公室物业押金，为关联方经营性往来，其他均为非关联方往来。2) 其中 25.2 万元因为账龄长，难以收回，公司后续收回的可能性小，故公司陆续于各年份对该应收款项全额计提坏账准备，剩余 6.6 万元未发生逾期，信用风险未显著增加，故按账龄组合预期损失率计提坏账准备。
			合计	7,751,901			

注：1、坏账准备计提依据：

公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式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）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

2、公司其他应收款账龄组合迁徙率及预期损失率：

1) 公司根据历史其他应收款账龄组合数据，计算最近 3 年其他应收款账龄组合迁徙率；

2) 根据账龄组合迁徙率，计算各账龄段预期损失率；

3) 迁徙率及预期损失率的计算过程如下：

账龄	2017 年至 2018 年 迁徙率	2018 年至 2019 年 迁徙率	2019 年至 2020 年 迁徙率	三年平均 迁徙率	历史损失率	预期损失率
1 年以内	0.06%	75.40%	3.07%	26.18%	0.01%	6.00%
1 至 2 年	0.05%	2.10%	0.01%	0.72%	0.04%	7.00%
2 至 3 年	15.65%	100.00%	0.00%	38.55%	5.51%	8.00%
3 年以上	0.00%	0.00%	42.86%	14.29%	14.29%	10.00%

公司基于当前可观察以及考虑前瞻性因素对所计算的历史损失率做出调整，以反映并影响历史数据所属期间的当前状况及未来状况预测的影响，并且剔除与未来合同现金流量不相关的历史期间状况的影响。出于谨慎性的考虑，公司将历史损失率进行了一定程度的调整，其中，1 年以内的部分调至 6%，1 年至 2 年的部分调至 7%，2 年至 3 年的部分调至 8%，3 年以上的部分调至 10%。

(2) 你公司与河北明智其他应收款期末余额为 44,406,432.30 元，主要为股权转让款及违约金，累计计提坏账准备 5,888,521.63 元。请说明逾期股权转让款产生的违约金金额及其计算过程，是否存在将违约金计入损益的情形，如是，请结合股权转让款涉诉及后续债权转让情况等，分析相关会计处理是否审慎，是否企业会计准则的相关规定，是否充分考虑后续无法收回全部款项的风险，股权转让款坏账准备计提是否合理充分，并分析可能对你公司损益产生的影响。

请年审会计师核查并发表明确意见。

(一)、股权转让协议关于股权转让价款支付及违约责任等的约定

2018年5月31日，广州市明安医疗投资有限公司（以下简称“广州明安”）与河北明智未来医疗科技有限公司（以下简称“明智未来”）签署《关于北京市明安医院管理有限公司、北京明安康和健康管理有限公司之股权转让协议》（以下简称“《北京股权转让协议》”），该协议约定股权转让价款合计为8,520.00万元，明智未来应于：（1）、《北京股权转让协议》签署之日起5个工作日内，应当向广州明安支付450.00万元作为缔约保证金；（2）、《北京股权转让协议》生效之日起5个工作日内，应当向广州明安支付3,895.20万元；（3）、2018年9月30日起10个工作日内（即2018年10月19日前，含当日），应当向广州明安支付1,000.00万元；（4）、2018年12月31日前最近一个工作日之前，应当向广州明安支付3,174.80万元。

《北京股权转让协议》就违约金的约定为：若明智未来未按期足额支付股权转让价款的，则每逾期一日应按其应付未付的股权转让价款万分之五的标准向广州明安支付违约金。截至2020年12月31日，因股权转让价款未付产生的违约金为1,388.85万元。

(二)、《北京股权转让协议》约定的股权转让价款实际收款情况如下：

单位：万元

序号	《北京股权转让协议》约定			实际收款情况	
	收款节点	应收日期	应收金额	实收日期	实收金额
1	协议生效起5个工作日内应收450万元保证金	2018-6-7	450.00	2018-6-7	450.00
2	2018年9月3日前(含当日)应收3895.2万元	2018-9-3	3,895.20	2018-11-16	500.00
				2018-11-29	500.00
				2018-12-6	1,000.00
				2018-12-12	500.00
				2018-12-21	1,050.00
				2018-12-25	345.20
3	2018年10月19日前应收1000万	2018-10-19	1,000.00	2019-3-26	1,000.00

4	2018年12月31日前最近一个工作日之前应收3174.8万元	2018-12-31	3,174.80	2020-8-27	123.01
合计			8,520.00		5,468.21

(三)、根据协议约定，逾期收款产生的违约金金额及其计算过程如下：

单位：万元

日期	应收股权款金额	本金	起止时间	违约天数(天)	违约金计算比例	违约金
2018.09.03	3,895.20	3,895.20	2018.09.04-2018.11.16	74	0.0005	144.12
2018.11.16	-500.00	3,395.20	2018.11.17-2018.11.29	13	0.0005	22.07
2018.11.29	-500.00	2,895.20	2018.11.30-2018.12.06	7	0.0005	10.13
2018.12.06	-1,000.00	1,895.20	2018.12.07-2018.12.12	6	0.0005	5.69
2018.12.12	-500.00	1,395.20	2018.12.13-2018.12.21	9	0.0005	6.28
2018.12.21	-1,050.00	345.20	2018.12.22-2018.12.25	4	0.0005	0.69
2018.12.25	-345.20	-				
2018.10.19	1,000.00	1,000.00	2018.10.20-2019.03.26	158	0.0005	79.00
2019.3.26	-1,000.00	-				
2018.12.31	3,174.80	3,174.80	2019.01.01-2020.08.19	598	0.0005	949.27
2020.08.19	-	3,174.80	2020.08.20-2020.08.27	7	0.0004	9.38
2020.08.27	123.01	3,051.79	2020.08.27-2020.12.31	126	0.0004	162.24
合计						1,388.85

注：1.2020年度当期计算违约金金额为541.47万元。

2.根据法释(2020)6号最高人民法院关于修改《关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》的决定，2020.8.20起民间借贷最高不超过15.4%，公司对明智未来滞纳金计提比率按本规定进行修改。

(四)、存在将违约金计入损益的情形，确认依据及相关会计处理如下：

1、违约金确认依据

根据2018年5月绿景控股之子公司广州明安与明智未来签订的《北京股权转让协议》约定若明智未来未按期足额支付股权转让价款，则每逾期一日，应按其应付未付的股权转让款万分之五支付违约金。

根据明智未来对广州明安往来款询证函的回函，截至2020年12月31日，明智未来尚欠3,051.79万元股权转让价款及1,388.85万元违约金，共计4,440.64万元未支付给广州明安。因明智未来未按协议约定支付受让北京明安及明安康和

相关股权转让款给广州明安，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（文书号：（2019）粤 0106 民初 41454 号），判决如下：（1）、被告河北明智未来医疗科技有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内支付原告广州市明安医疗投资有限公司股权转让款人民币 31,748,000.00 元及违约金 7,934,082.00 元（违约金暂计至 2019 年 11 月 25 日；自 2019 年 11 月 26 日起违约金以 31,748,000.00 元为基数，按每日万分之五的标准计算至实际清偿之日止）；（2）、原告广州市明安医疗投资有限公司对被告河北明智未来医疗科技有限公司持有的北京市明安医院管理有限公司的 55% 股权（股权数额为人民币 8800 万元）享有质权；在被告河北明智未来医疗科技有限公司不能清偿第一项、第三项债务时，原告有权处分该质物，并对处分质物所得价款享有优先受偿权；（3）、被告河北明智未来医疗科技有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内赔偿原告广州市明安医疗投资有限公司律师费 600,800.00 元；（4）、被告陈玉峰对被告河北明智未来医疗科技有限公司上述第一项、第三项债务及本案诉讼费用承担连带清偿责任；其承担责任后，有权向债务人追偿。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》（文书号：（2020）粤 0106 执 21741 号）。

2、2020 年度确认违约金的会计处理

借：其他应收款 541.47

贷：营业外收入 541.47

综上，公司认为相关款项确认审慎，符合会计准则的相关规定。

（五）、应收款项坏账准备计提情况：

1、期后回款情况

2021 年 2 月 9 日和 2021 年 4 月 19 日公司分别收到明智未来支付股权转让款 700.00 万元和 100.00 万元。

2、相关债权转让情况

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，与广州市天誉控股集团有限公司签订《债权转让协议》，债权转让价格为人民币 22,517,910.67 元，2021 年 4 月 25 日，公司收到广州市天誉控股集团有限公司支付的全部转让价款人民币 22,517,910.67 元（大写：贰仟贰佰伍拾壹万柒仟玖佰壹拾元陆角柒分）。同时审议通过了《关于债权转让的议案》，同意广州明安转让其持有的（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，与星华投资咨询（广州）有限公司签订《债权转让协议》，债权转让价格为人民币 8,000,000.00 元，2021 年 4 月 25 日，公司收到星华投资咨询（广州）有限公司支付的全部转让价款人民币 8,000,000.00 元（大写：捌佰万元整）。

公司结合明智未来期后股权转让款回收情况和对应收明智未来有关债权对外转让的债权转让款回收情况等客观证据，表明应收股权转让款已经发生信用减值，公司对该应收股权转让款在单项基础上进行了减值测试，经测试，发现应收明智未来的其他应收款 4,440.64 万元存在减值迹象，截止 2020 年 12 月 31 日对该应收股权转让款按单项累计计提坏账准备 588.85 万元，其中 2020 年度计提 313.52 万元，公司计提坏账准备已考虑了相关风险。

会计师回复：

我们对上述事项实施的审计程序包括但不限于：

- 1、评价管理层对应收款项管理内部控制制度的设计和运行的有效性；
- 2、通过查阅相关合同、回款情况及与管理层沟通等程序了解和评价管理层对其他应收款预计信用损失计提的会计估计是否合理；
- 3、检查绿景控股涉及股权转让的收款凭证与交易协议，确认收款进度与相关约定是否一致；
- 4、复核绿景控股对该交易违约金的计算过程；
- 5、向交易对方实施独立的函证程序及对资产负债表日后回款情况进行检查；
- 6、获取并查阅广州明安资产负债表日后对外转让应收明智未来有关债权的《债权转让合同》，并向管理层了解交易背景及具体交易内容；
- 7、向债权转让交易对方进行访谈，了解其与绿景控股是否存在关联关系，本次交易的背景、定价原则和依据以及交易执行情况；
- 8、获取并查阅绿景控股关于债权转让事项的董事会决议；
- 9、获取律师对资产负债表日后债权转让事项的法律意见书；

10、获取并查阅绿景控股资产负债表日后收到全部债权转让款的银行回单。

核查意见：

基于实施的核查程序，我们未发现绿景控股 2020 年将逾期收款产生的违约金计入当期损益不符合企业会计准则的规定的情况；未发现该应收股权转让款坏账准备计提金额存在不合理情形。

(3) 按欠款方归集的其他应收款期末余额除河北明智外前五名对手方与你公司、控股股东、实际控制人、董监高及其关联人是否存在关联关系或其他可能导致利益倾斜的其他关系，相关交易往来发生时间及背景，往来资金性质及结算情况，是否构成对外提供财务资助或非经营性资金占用，是否按照相关规定履行信息披露义务及审议程序（如适用），并结合交易对手方的资信情况、现金流情况等，详细说明相关应收款项的可收回性、坏账准备计提依据及合理性。

按欠款方归集的期末余额除河北明智外前五名的其他应收款项情况：

单位：元

序号	单位名称	款项性质	是否构成对外提供财务资助或非经营性资金占用	期末余额	发生时间	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
1	海南海证实业公司	保证金本息	否	35,976,069.71	1993 年	35.01%	35,976,069.71
2	海南南林农场	海南南林农场购地款	否	10,387,966.62	1999 年之前	10.11%	10,387,966.62
3	广州超丰贸易有限公司	股权转让款	否	4,237,113.29	2004 年	4.12%	4,237,113.29
4	万宁县财政局	预付土地款	否	1,426,000.00	1993 年	1.39%	1,426,000.00
5	北京康达律师事务所	律师费	否	710,000.00	2003 年	0.69%	710,000.00
合计				52,737,149.62		51.32%	52,737,149.62

1993年6月1日，绿景控股股份有限公司（曾用名：海南新能源股份有限公司）与海南海证实业公司（曾用名：海南省证券公司）就琼能源配股包销事宜签订协议，约定包销期满后，未被认购的股票由海南海证实业公司自行全额认购。该次配股未能获得足额认购，未被认购的股票由海南海证实业公司自行全额认购，35,976,069.71元为海南海证实业公司应支付的配股款余额，以保证金形式结算。至今未能收回款项的原因为债务人财务状况恶化。我司已通过诉讼等方式催收，并向海南省高级人民法院申请执行，但由于债务人财务状况恶化，未能执行到位，余款预计难以收回。我司与海南海证实业公司不存在关联关系，不构成对外提供财务资助或非经营性资金占用。根据《股份有限公司规范意见》、《股票发行与交易管理暂行条例》、《海南经济特区股份有限公司条例》、《深圳市股份有限公司暂行规定》、《深圳市上市公司监督暂行办法》、深圳市《1992年上市公司配股及红股流通运作办法》等法规的规定，该配股事项经海南省及深圳市证券主管机关批准后实施。相关情况（含减值情况）详见公司披露的《海南琼能源股份有限公司一九九三年度配股说明书》及1993年以来披露的定期报告。

1992年8月6日、8月8日，绿景控股股份有限公司（曾用名：海南新能源股份有限公司）与海南省国营南林农场（简称：南林农场）签订《土地使用权转让合同书》和《补充协议》，约定南林农场将其享有使用权的土地约3500亩转让给绿景控股股份有限公司，10,387,966.62元为我司依据该合同及协议预付的土地款余额。至今未能收回款项的原因为账龄长，难以收回，公司后续收回的可能性小。我司与海南省国营南林农场不存在关联关系，不构成对外提供财务资助或非经营性资金占用。该事项属于日常经营事项，相关情况（含减值情况）公司已于1993年以来的定期报告中进行披露。

绿景控股股份有限公司（曾用名：恒大地产股份有限公司）与广州市超丰贸易有限公司于2004年5月31日签订《出资转让协议》，约定广州市超丰贸易有限公司受让我司持有的海南海润旅业有限公司100%股权，4,237,113.29元为广州市超丰贸易有限公司应支付的股权转让款。至今未能收回款项的原因为账龄长，难以收回，公司后续收回的可能性小。我司与广州市超丰贸易有限公司不存在关联关系，不构成对外提供财务资助或非经营性资金占用。依据当时公司资产、营收等情况及相关监管规定，该事项无需提交董事会或股东大会审议，相关情况（含

减值情况) 公司已于 2004 年以来的定期报告中进行了披露。

1992 年 9 月 20 日, 绿景控股股份有限公司(曾用名: 海南新能源股份有限公司)与海南省万宁县人民政府等签订《成片开发珍珠海岸旅游区土地总合同书》, 1,426,000.00 元为我司依据该合同支付的土地款余额。至今未能收回款项的原因该款项历史较长、情况复杂, 公司无法主张权益, 难以收回, 公司后续收回的可能性小。我司与万宁县财政局不存在关联关系, 不构成对外提供财务资助或非经营性资金占用。该事项属于日常经营事项, 相关情况(含减值情况) 公司已于 1993 年以来的定期报告中进行了披露。

2003 年, 绿景控股股份有限公司(曾用名: 恒大地产股份有限公司)委托康达律师事务所代理海南万国商城股份有限公司执行一案, 并预付代理费 71 万元。由于该案的执行过程未如预期, 未能及时结算代理费用, 致使该款项账龄长, 难以收回, 公司后续收回的可能性小。我司与康达律师事务所不存在关联关系, 不构成对外提供财务资助或非经营性资金占用。该事项无需提交董事会或股东大会审议, 相关情况(含减值情况) 公司已于 2004 年以来的定期报告中进行了披露。

特此公告。

绿景控股股份有限公司
二〇二一年六月二十五日