

证券代码：000502

证券简称：绿景控股

公告编号：2017-007

## 绿景控股股份有限公司 2016 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8号海航大厦35楼		
传真	020-22082922	020-22082922	
电话	020-22082999（转） 22082969（直线）		020-22082999（转） 22082956（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，所开发的项目主要在广州市花都区、佛山市顺德区及广西南宁市等地，目前公司房地产已无新开发及待开发项目，也没有土地储备。2016年，房地产市场房价普遍上涨，全年成交规模创历史新高，城市分化态势延续。各地政府密集出台调控政策。公司在房地产行业属于中小型企业，且因公司处于转型期，公司主要房地产业务以去库存为主。报告期内，公司加大了存货

销售力度，去库存情况良好。

报告期内，公司继续对原有房地产项目公司进行了清理，海南欣融贸易有限公司、广西天誉房地产开发有限公司分别完成了工商注销手续。

(二) 公司转型医疗服务行业

公司转型医疗行业是出于看好医疗服务行业的发展前景和增长动力,近年来，国家相继出台多个政策文件，鼓励引导社会资本进入医疗服务领域，支持民营资本办医院。2016年底，国务院印发“十三五”卫生与健康规划：明确大力发展社会办医。鼓励社会力量兴办健康服务业，放宽社会力量举办医疗机构的服务领域要求，支持社会力量以多种形式参与健康服务。鼓励社会力量发展儿科等资源稀缺及满足多元需求的服务，大力推动医师多点执业。培育健康医疗大数据应用新业态。加快发展商业健康保险。鼓励企业和个人通过参加商业保险及多种形式的补充保险解决基本医保之外的需求等等。

经修订，公司本次非公开发行股票数量为616,320,477股。发行对象分别是天安人寿保险股份有限公司、上海纪辉资产管理有限公司、西藏丹巴达杰科技有限公司、余斌、西藏格桑梅朵科技有限公司、新华富时曦晓1号专项资产管理计划、共青城量能投资管理合伙企业（有限合伙）、新华富时弘景1号专项资产管理计划。本募集资金总额为671173万元，本次非公开发行股票募集资金扣除发行费用后拟用于投资以下项目：

序号	项目名称	投资总额 (万元)	使用募集资金 (万元)
1	北京明安儿童医院建设项目	169,500.00	169,500.00
1.1	北京儿童医院集团儿童肿瘤中心建设项目	95,800.00	95,800.00
1.2	北京儿童医院集团儿童遗传病中心建设项目	73,700.00	73,700.00
2	儿童健康管理云平台建设项目	103,291.00	103,291.00
3	肿瘤精准医学中心建设项目	195,305.00	168,028.00
4	南宁明安医院建设项目	210,000.00	210,000.00
5	医疗健康数据管理平台建设项目	10,000.00	10,000.00

合计	688,096.00	660,819.00
----	------------	------------

报告期内，公司基本完成了非公开发行募投项目的前置审批工作，公司本次非公开发行股票申请材料已经报中国证监会并于2017年1月10日被证监会受理。

截止报告期末，公司转型医疗服务行业的进展情况如下：

1、公司与多家医院、机构及公司确立战略合作关系包括：北京儿童医院、南宁市第一人民医院、深圳市儿童医院、北京市儿科研究所、北京安好时代科技发展有限公司、北京联创兄弟科技发展有限公司、深圳前海达闼科技有限公司、苏州艾达康医疗科技有限公司、中国移动通信有限公司政企客户分公司；天安人寿保险股份有限公司、上海纪辉资产管理有限公司、共青城量能投资管理合伙企业（有限合伙）；日中经济文化交流发展基金会、医疗情报推进机构（日本）、GX Medical Services LLC. Newcare Corporation、澳大利亚圣云仙医疗管理有限公司、Mount Sinai International, LLC及中国亚洲发展协会海外合作委员会等等。

2、积极推动了上市公司层面由地产向医疗服务行业的转型，包括：（1）公司已经完成经营范围及《公司章程》的变更，经营范围由原来的房地产开发经营变更为医疗健康产业投资，医院管理咨询，健康信息咨询，医疗健康产业投资等；（2）逐步完成公司董事会成员的改组，目前董事会成员中，由医疗团队管理人员担任的董事有路强、陈玉峰、孙彦安；独立董事张在强先生是医学专业人士，担任北京天坛医院神经内科中心神经肌肉遗传病科主任；（3）组建了医疗管理经营新团队，伴随转型，公司已经逐步引入了医疗投资和医院管理方面的专业人才，2016年11月21日、2016年12月6日，公司董事会分别聘任路强先生为公司总经理、张能鲲先生为公司财务总监。截止2016年末，公司医疗团队共有141人，团队具有丰富的医疗服务行业从业经验，未来还将继续引入医疗方面的专业人才；（4）优化完善了公司组织架构，为公司下一步的业务开展提供有力的组织保障，在公司总裁办公室设四个专业委员会：投资决策委员会、医疗管理委员会、招标采购委员会和专家咨询委员会。

3、各募投项目的进展情况如下：

（1）完成北京明安儿童医院建设项目的前期准备工作：与北京经开投资开发股份有限公司的全资子公司北京经开光谷置业有限公司就北京明安拟受让国际企业大道III项目的部分房产事项签订了《房产购买意向协议》，确定了北京明安儿童医院未来地址。

（2）南宁明安医院项目于2015年11月27日完成了医院项目用地的竞拍。于2016年2月23日已经取得了广西壮族自治区卫生和计划生育委员会做出的《设置医疗机构批准书》；南宁市发展和改革委员会于2016年3月3日做出的《关于南宁明安医院（中国-东盟跨国医疗合作平台）项目核准的批复》。2016年9月2日，南宁明安医院建设项目正式开工，2016年10月25日，完成场地平整；2016年11月15日，开挖基坑；其他工作仍在继续推进中。

（3）肿瘤精准医学中心项目拟建设19家运营服务中心；建设运营8家较大规模的医疗服务中心。计

划建设的肿瘤精准医疗健康管理平台以及医学研发平台已经取得朝阳区发改委批复的《项目备案通知书》；计划构建包括南宁、广州等在内的8家肿瘤精准医疗服务中心，其中：南宁和广州已获得全套批文。北京市明安医院管理有限公司参加了中国医学科学院肿瘤医院《城市癌症早诊早治课题》之随访平台服务采购项目的投标，2016年12月中标作为肿瘤领域突破口的城市癌症早诊早治随访平台项目并完成签约，获得未来2年的建设和运营权。合同总金额1100万，目前已获得了首笔项目付款495万；

(4) 儿童健康云平台项目：初步建立了儿童健康管理云平台的技术支持体系，构建了产品、运营和客户服务体系；通过与中国移动、部分省级儿童医院的合作，拓展业务渠道，深化与优质医疗资源的合作关系；初步形成了以健康咨询、重大疾病绿色通道、在线挂号、健康视频与资讯服务等为内容的儿童健康服务产品体系。

(5) 知识产权方面：已经取得明安医疗医院随访系统、明安医疗运营系统、明安医疗儿童健康平台、明安医疗统一用户管理系统、明安医疗工单系统、明安医疗微信公众号对接系统六个计算机软件著作权。

4、公司进一步确立了转型后以儿童、肿瘤、心血管为重心的医疗产业战略布局。为打造高端心血管专业医院管理品牌，公司拟在全国范围内以新建、收购、合作的方式建立心血管病专科医疗网络，连锁化开展心血管病医疗服务，并以此为基础，构建心血管病远程医疗平台；依托潜在股东的商业保险资源，创新产品，开展全疾病周期健康管理服务。目前已经完成的工作有：依托澳大利亚圣云仙私立医院的心血管医疗管理资源，引进国内外顶尖专家，提供整套医院管理体系标准，成立北京明安圣云仙医院管理有限公司，在心血管病的预防、治疗、康复等领域进行全面合作。

### 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

单位：人民币元

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	299,501,456.57	19,764,545.40	1,415.35%	61,162,317.94
归属于上市公司股东的净利润	32,113,399.53	-23,677,901.67	235.63%	3,262,819.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	19,241,643.18	-28,508,930.60	167.49%	2,287,547.55
经营活动产生的现金流量净额	203,759,698.53	-24,892,663.44	918.55%	15,381,528.69
基本每股收益（元/股）	0.17	-0.13	230.77%	0.02
稀释每股收益（元/股）	0.17	-0.13	230.77%	0.02
加权平均净资产收益率	16.36%	-12.33%	28.69%	1.61%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	622,771,962.88	404,699,495.87	53.89%	270,708,155.44
归属于上市公司股东的净资产	212,290,321.34	180,176,921.81	17.82%	203,830,058.26

(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	3,687,753.02	4,346,642.03	6,926,455.16	284,540,606.36
归属于上市公司股东的净利润	-15,178,933.19	-8,005,224.61	-11,453,797.74	66,751,355.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-15,625,481.02	-17,701,800.11	-14,209,319.19	66,778,243.50
经营活动产生的现金流量净额	-19,649,437.60	-19,771,791.81	-24,791,375.95	267,972,303.89

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	19,766	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	21,211	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	
广州市天誉房地产开发有限公司	境内非国有法人	22.65%	41,864,466				
西藏信托有限公司—天泽 1 号证券投资集合资金信托计划	其他	4.96%	9,175,317				
中国建设银行股份有限公司—鹏华医疗保健股票型证券投资基金	其他	4.54%	8,400,000				
赵建平	境内自然人	1.73%	3,200,000				
中信建投基金—民生银行—中信建投领先 6 号资产管理计划	其他	1.72%	3,175,298				
东方基金—广发银行—东方基金岫金 1 号资产管理计划	其他	1.25%	2,307,200				
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			
杜小萍	境内自然人	0.78%	1,436,513				

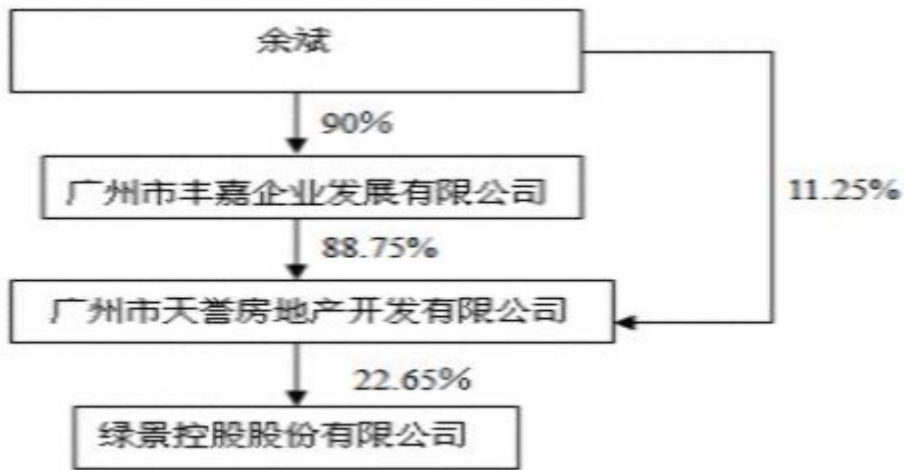
钟金杏	境内自然人	0.75%	1,385,800			
新时代信托股份有限公司一润禾 38 号证券投资集合资金信托计划	其他	0.68%	1,250,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东未披露其之间存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人的情况				

(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



5、公司债券情况

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额 (万元)	利率
------	------	------	-----	-----------	----

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
----	--------	--------	-------

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

本公司请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意下列风险因素

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，公司各项日常经营工作按年初拟定的经营计划有续展开，房地产业务的工作重点仍是去库存。本报告期实际结转销售面积18130平方米，主要为绿景·誉晖花园1041平方米（其中：商铺790平方米、住宅142平方米、车位109平方米）；金碧御水山庄17089平方米（其中：低层住宅16603平方米、车位486平方米）。实现营业收入29950.15万元，比上年同期增长1415%；实现营业利润5168.34万元，比上年同期增长315%。实现归属于母公司所有者的净利润3211.34万元。本报告期本报告期业绩扭亏为盈的原因是：根据公司退出房地产行业、转型医疗服务的发展战略，公司根据市场情况加大了房地产存货的销售力度，本报告期可确认的销售收入较去年同期大幅增加。

报告期内，公司非公开发行各项工作继续推进。2016年11月21日，公司董事会第二十一次会议审议通过了《绿景控股股份有限公司非公开发行股票预案（三次修订稿）等相关议案，公司向天安人寿保险股份有限公司、上海纪辉资产管理有限公司、西藏丹巴达杰科技有限公司、余斌、西藏格桑梅朵科技有限公司、新华富时曦晓1号专项资产管理计划、共青城量能投资管理合伙企业（有限合伙）、新华富时弘景1号专项资产管理计划等认购对象非公开发行股票616,320,477股，募集资金总额为671,173万元，扣除发行费用后将投入北京明安儿童医院、儿童健康管理云平台、肿瘤精准医学中心、南宁明安医院及医疗健康数据管理平台等五个募投项目。报告期内，公司基本完成了非公开发行募投项目的前置审批工作，公司本次非公开发行股票申请材料已经报中国证监会并于2017年1月10日被证监会受理。

## 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
金碧御水山庄	273,328,756.59	117,593,907.26	56.98%	81,586.00%	0.00%	-43.02%

注：毛利率相比上年同期下降较大的原因为：去年同期，金碧御水山庄实现营业收入 33.46 万元，全部为租赁收入。本报告期实现营业收入 27332.88 万元，其中租赁收入 34.14 万元，占比 0.12%；房产销售收入 27298.74 万元，占比 99.88%。本报告期营业收入业务结构较去年同期发生重大变化。

## 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，公司营业收入、营业成本、归属于上市公司股东的净利润分别较去年同期大幅增长，主要原因为：基于公司转型战略安排，根据房地产市场情况，公司适时加大了房产的销售力度，房产销售情况远好于上年同期，使营业收入大幅增加，营业成本和归属于上市公司普通股股东的净利润总额相应地上升。

## 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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

### (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

与上年度财务报告相比，本年度新纳入财务报告合并范围的公司有：北京明安儿童医院有限公司，石家庄明安门诊部有限公司，明安肿瘤医院有限公司，明安数据有限公司，明安在线（北京）医疗科技有限公司，北京明安远程医疗技术有限公司，深圳市明安医院管理有限公司，北京泛海鸿陆科技有限公司，北京泛海明阳文化传播有限公司，北京明安血液病医院有限公司，以上均为新设子公司。下述公司自转让手续或注销手续完成之日起不再纳入合并范围：海南欣融贸易有限公司于2016年8月完成注销且截至注销日一直处于停业状态。烟台燕京国际医院有限公司于2016年9月转让给非关联方，合并其2016年1-9月损益表和现金流量表。

绿景控股股份有限公司

董事长：余斌

二〇一七年三月十六日