

# 关于对绿景控股股份有限公司的年报问询函

公司部年报问询函（2018）第 93 号

绿景控股股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2017 年年度报告（以下简称“年报”）事后审查中关注如下事项：

1. 年报显示，报告期公司实现营业收入 22,061,342.83 元，同比下降 92.63%，实现净利润-83,260,766.15 元，同比下降 359.27%，经营活动产生的现金流量净额-128,936,825.24 元，同比下降 163.28%。公司本期营业收入、净利润以及现金流量相比 2016 年呈大幅下降趋势。本报告期业绩亏损的原因是：公司仍处在转型过程中，医疗项目在持续投入、租用了办公场所、优化了医疗队伍，本报告期阶段性期间费用增加；报告期公司未新增可供出售房产，房产销售大幅减少，可确认的销售收入较去年同期大幅下降。请公司补充披露：（1）公司本期业绩组成与上期的变化，公司本期在业务转型方面所做的主要工作以及相关成果，前述导致业绩亏损各因素的具体影响情况。（2）报告期医疗项目投入、租用办公场所、优化医疗队伍对应的主要明细及对应费用金额。（3）物业管理收入涉及的项目名称及对应收入金额。请年审会计师发表专项核查意见。

2. 年报显示，报告期公司营业收入中医疗服务仅实现收入 5,257,490.14 元，同比减少了 14.73%。其中，向潜在关联方天安人寿销售健康管理服务产品金额 586.25 万元，占报告期营业收入比重为

111.5%。医疗服务毛利率大幅下降的主要原因是去年同期医疗服务收入主要是北京儿童医院集团有限公司的管理咨询收入，本报告期主要是明安在线销售给天安人寿的健康管理服务产品收入，营业成本较高。此外，公司提示医疗业务转型存在不确定性风险。请公司补充披露：（1）报告期内公司拟转型主攻的医疗服务收入大幅下降的原因；（2）经营业务方面，公司一方面全面退出房地产业务，另一方面拟转型的医疗业务盈利能力较弱、规模较小，如后续对外收购不成功，公司持续经营能力将面临重大不确定性，请明确拟采取的改进措施；（3）明安在线销售给天安人寿的健康管理服务产品主要内容，报告期确认的营业收入金额、营业成本金额，公司对天安人寿是否存在重大客户依赖。请年审会计师发表核查意见。

3.年报显示，公司与天安人寿保险股份有限公司、民生通惠资产管理有限公司于2018年3月签署关于与天安人寿保险股份有限公司等签署《关于解除<附条件生效的非公开发行股份认购协议>及其补充协议有关事宜的协议》，协议约定公司应在2018年分四期无息退还乙方已支付的全部履约保证金2.5亿元。请公司：（1）截止回函日公司还款情况，并结合公司目前主业经营能力、现金流情况，补充披露公司的偿债能力、偿债资金来源，是否存在风险；（2）请公司年审会计师事务所说明已执行的审计程序，并说明公司偿债能力是否存在重大风险，并结合公司偿债能力、现有主业经营情况分析说明公司的持续经营能力；（3）请公司年审会计师事务所明确说明未将前述事项作为关键审计事项的原因，未将公司大额偿债能力风险作为强调事项段的原因。

4.年报显示，公司本期未存货账面余额3237.28万元，存货形成

时间为 2006-2011 年期间，且大部分存货为“誉晖花园车位”。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，均未计提存货跌价准备。请公司：（1）结合近三年车位销售情况分析说明未对存货计提减值准备的合理性；（2）请补充披露存货减值测试方法、减值测试过程、减值测试结果；（3）请年审会计师事务所对减值测试过程、减值测试结果的合理性，未计提减值准备的合理性发表专项核查意见。

5.年报显示，报告期，南宁明安医院完成了项目前期报建的各项工 作，已取得《南宁市环境保护局关于南宁明安医院项目环境影响报告书的批复》等许可。截止报告期末，南宁明安医院完成地上 19,000 m<sup>2</sup>、地下 21,368.59 m<sup>2</sup>的 施 工 建 设 ， 目 前 处 于 正 常 施 工 中 。 南 宁 明 安 医 院 项 目 投 资 总 额 为 210,000.00 万 元 ， 床 位 （ 牙 椅 ） 1,000 （ 12 ） 张 。 南 宁 明 安 医 院 项 目 目 前 为 一 期 工 程 。 截 止 2017 年 12 月 31 日 账 面 余 额 112,988,819.62 元 ， 未 计 提 减 值 准 备 。 请 公 司 补 充 披 露 ： （ 1 ） 在 建 工 程 开 发 支 出 资 本 化 金 额 ， 说 明 将 相 关 支 出 资 本 化 是 否 符 合 会 计 准 则 关 于 支 出 资 本 化 条 件 的 规 定 ； （ 2 ） 说 明 未 对 在 建 工 程 计 提 减 值 准 备 的 原 因 。 请 年 审 会 计 师 发 表 专 项 核 查 意 见 。

6. 年报显示，公司本期主要客户、主要供应商中，第一名客户的 销 售 收 入 占 比 为 26.57%、 第 一 名 供 应 商 的 采 购 金 额 占 比 为 63.88%。 请 补 充 披 露 相 关 销 售 及 采 购 的 主 要 情 况 ， 包 括 不 限 于 客 户 （ 供 应 商 ） 名 称 、 与 公 司 是 否 存 在 关 联 关 系 、 购 销 产 品 内 容 、 主 要 用 途 、 购 销 业 务 发 生 时 间 、 期 后 收 款 （ 付 款 ） 情 况 ， 以 及 是 否 存 在 重 大 依 赖 等 。

7.年报中按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况显示， 公 司 对 邱 菊 芽 等 五 名 自 然 人 ， 应 收 款 金 额 从 26,903.52 元 至 36,849.54

元不等。请公司补充披露：(1)邱菊芽等五名自然人与公司的关联关系情况,是否构成非经营性资金占用;(2)应收款项涉及的具体事项、账龄、未能收回的原因以及后续回款措施。

8.年报显示,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款1年以内、1至2年、2至3年、3年以上的计提比例分别为6.00%、7.00%、8.00%、10.00%不等。请公司结合同行业公司情况说明上述计提比例的合理性。请年审会计师发表核查意见。

9.年报中按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况显示,公司对海南海证实业公司、海南南林农场、广州超丰贸易有限公司、万宁县财政局存在应收款,账龄均为3年以上,且均已全额计提坏账准备。请公司补充披露上述应收款项涉及的具体事项,至今仍未收回款项的原因、公司已采取的回款措施、公司与上述主体的关联关系情况、后续回款可能性大小等。

10.年报显示,公司全资孙公司北京市明安医院管理有限公司于2016年12月28日与北京经开光谷置业有限公司(以下简称“北京经开”)签订了《房产购买意向协议》并支付了履约意向保证金,该保证金形成其他应收款。2018年1月8日,北京明安与北京经开签订协商解除了原协议并约定了履约意向保证金的归还时间,鉴于2017年12月31日尚未归还,对该保证金计提坏账准备。对方应分四期向公司无息退还已支付的4000万元意向保证金,每期退还1000万元,各期退还日期分别为:2018年3月31日、2018年6月30日、2018年9月30日、2018年12月31日。请补充披露:(1)上述事项涉及的交易过程、交易主要条款、是否履行相应审议程序及临时信息披露义务,公司预付保证金行为是否根据协议约定执行;(2)公司与对手

方约定的还款安排与前次购房交易条款的约定存在冲突,若对方无法按期还款是否应承担相关违约责任及违约成本;(3)结合对方的资信状况、偿债能力以及期后收款情况分析说明应收款项的可收回性,坏账准备计提金额的合理性。请年审会计师发表专项核查意见。

11.年报显示,本年度公司在无形资产中资本化的研发费用为4,651,020.33元。请公司补充披露研发支出资本化涉及的具体项目情况,说明是否满足会计准则规定的资本化条件。

12.请公司量化分析报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因。

13.年报“非经常性损益”部分显示存在“除上述各项之外的其他营业外收入和支出”171.81万元,公司解释为“主要系北京明安依据法院民事调解书支付租赁违约金等”。请公司补充披露相关违约行为发生的原因、时间、目前进展、是否将对公司未来业绩构成重大影响。

14.年报显示,本期筹资活动现金流入增加的原因是本期向关联企业及其他企业以无息方式周转医疗项目报批资金。请补充披露相关关联交易情况,并对照《股票上市规则》的相关规定说明是否履行相应临时信息披露义务。

请你公司就上述问题做出书面说明,涉及需披露的,请及时履行披露义务,并在5月27日前将有关说明材料报送我部,同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2018年5月21日