

东兴证券股份有限公司
关于
奥园美谷科技股份有限公司
重大资产出售暨关联交易之
2021 年度独立财务顾问持续督导意见

独立财务顾问



东兴证券股份有限公司
DONGXING SECURITIES CO.,LTD.

二〇二二年五月

声明与承诺

东兴证券股份有限公司（以下简称“东兴证券”）接受委托，担任奥园美谷科技股份有限公司（以下简称“奥园美谷”，“公司”或“上市公司”）重大资产出售的独立财务顾问。东兴证券根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等相关法律、法规的规定，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，经审慎核查，出具本持续督导意见。

本持续督导意见不构成对奥园美谷的任何投资建议，投资者根据本持续督导意见所作出的任何投资决策而产生的相应风险，独立财务顾问不承担任何责任。

本持续督导意见出具的前提是：上市公司向本独立财务顾问提供了出具本持续督导意见所需的资料。上市公司保证所提供的资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对资料的真实性、准确性和完整性承担责任。

目录

声明与承诺	2
目录	3
释义	4
一、本次交易资产的交付或者过户情况.....	6
二、交易各方当事人承诺的履行情况.....	8
三、盈利预测及业绩承诺实现情况.....	9
四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状.....	9
五、公司治理结构与运行情况.....	10
六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项.....	10

释义

在本持续督导意见中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

公司、本公司、上市公司、奥园美谷	指	奥园美谷科技股份有限公司
控股股东、奥园科星	指	深圳奥园科星投资有限公司
本次交易、本次重组、本次重大资产出售	指	上市公司拟出售其所持有的京汉置业集团有限责任公司 100%股权、北京养嘉健康管理有限公司 100%股权和蓬莱华录京汉养老服务有限公司 35%股权
交易标的、标的资产、目标资产、标的股权	指	京汉置业集团有限责任公司 100%股权、北京养嘉健康管理有限公司 100%股权和蓬莱华录京汉养老服务有限公司 35%股权
交易对方、受让方、凯弦投资	指	深圳市凯弦投资有限责任公司
京汉置业	指	京汉置业集团有限责任公司
北京养嘉	指	北京养嘉健康管理有限公司
蓬莱养老	指	蓬莱华录京汉养老服务有限公司
奥园广东	指	奥园集团（广东）有限公司
《京汉置业评估报告》	指	《奥园美谷科技股份有限公司拟资产置出涉及京汉置业有限责任公司的股东全部权益市场价值资产评估报告》（国众联评报字（2021）第 3-0112 号）
《北京养嘉评估报告》	指	《奥园美谷科技股份有限公司拟资产置出涉及北京养嘉健康管理有限公司的股东全部权益市场价值资产评估报告》（国众联评报字（2021）第 3-0101 号）
《蓬莱养老评估报告》	指	《奥园美谷科技股份有限公司拟资产置出涉及蓬莱华录京汉养老服务有限公司的股东全部权益市场价值资产评估报告》（国众联评报字（2021）第 3-0100 号）
评估基准日	指	对标的资产进行评估的基准日，即 2020 年 12 月 31 日
交割日	指	本次重大资产出售中，出让方将标的资产过户至受让方名下，并完成标的公司的工商变更之日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
独立财务顾问、东兴证券	指	东兴证券股份有限公司
评估机构、国众联评估	指	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则（2022 年修订）》
《信息披露管理办法》	指	《上市公司信息披露管理办法》

《暂行规定》	指	《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》
《格式准则 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组申请文件》
《公司章程》	指	《奥园美谷科技股份有限公司章程》
元、万元、亿元	指	如无特殊说明，指人民币元、万元、亿元

除特别说明外，所有数值保留两位小数，均为四舍五入。若本持续督导意见中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

本独立财务顾问根据现行法律、法规及证监会发布的规范性文件要求，按照独立财务顾问行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，结合上市公司2021年年度报告，对本次重大资产重组实施情况的相关文件和事实进行了核查和验证，出具持续督导意见书如下：

一、本次交易资产的交付或者过户情况

（一）本次交易方案概述

1、标的资产

本次交易标的资产包括上市公司所持有的京汉置业 100%股权、北京养嘉 100%股权和蓬莱养老 35%股权。

2、交易方式和交易对方

上市公司通过在北京产权交易所以公开挂牌转让的方式对外转让标的资产。根据公开挂牌结果，本次交易对方确认为凯弦投资。根据凯弦投资与公司、公司控股股东奥园科星签订的《产权交易合同》，凯弦投资以现金方式购买标的资产，本次交易价格为 102,000.00 万元。

3、交易价格和定价依据

根据国众联评估出具的“国众联评报字（2021）第 3-0112 号”《京汉置业评估报告》、“国众联评报字（2021）第 3-0101 号”《北京养嘉评估报告》、“国众联评报字（2021）第 3-0100 号”《蓬莱养老评估报告》，截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，标的资产采用资产基础法评估的价值合计为 200,583.24 万元，具体情况如下：

单位：万元

标的公司	100%股权 账面净资产	100%股权资产 基础法评估值	增值金额	增值率	拟转让股 权比例	标的资产对 应评估值
京汉置业	136,642.65	199,904.44	63,261.78	46.30%	100.00%	199,904.44
北京养嘉	-114.38	-360.09	-245.71	-214.82%	100.00%	-360.09
蓬莱养老	2,968.07	2,968.25	0.18	0.01%	35.00%	1,038.89

标的公司	100%股权 账面净资产	100%股权资产 基础法评估值	增值金额	增值率	拟转让股 权比例	标的资产对 应评估值
合计	139,496.34	202,512.60	63,016.25	45.17%	-	200,583.24

注：上述标的公司 100%股权账面净资产为经审计的母公司口径财务数据。

本次交易标的以上述评估结果为基础，在考虑 2021 年 4 月 9 日京汉置业股东决议分红 100,000.00 万元并扣减相应分红金额后，以 102,000.00 万元作为本次交易标的在北京产权交易所公开挂牌转让的挂牌底价。根据公开挂牌结果，本次交易标的的价格为 102,000.00 万元。

2021 年 5 月，上市公司与京汉置业签署了《债权债务抵减协议》，上市公司同意将应收京汉置业的分红款 100,000.00 万元与上市公司、京汉置业双方截至 2021 年 4 月末的往来款进行抵减。

受让方凯弦投资应于《产权交易合同》签订之日起 90 个工作日内向标的公司提供借款，用于标的公司向上市公司及其子公司偿还存续债务，上述抵减后的债务款项亦包含在内。

4、付款安排

本次交易以分期支付的方式支付交易价款，具体支付安排为：

1、根据本次交易于北京产权交易所公开挂牌转让所设置的保证金支付条款，本次交易对方凯弦投资已支付挂牌价格的 3%作为交易保证金。由于挂牌期间只产生凯弦投资一家符合条件的意向受让方，交易保证金直接转为交易价款一部分。

2、在《产权交易合同》生效后十个工作日内，累计支付价款达到交易总价款的 40%；

3、在资产交割完成后十个工作日内，累计支付价款达到交易总价款的 60%；

4、在资产交割完成后三个月内，支付完毕剩余的交易价款。

（二）本次交易的决策和审批情况

1、2021年6月22日，上市公司召开了第十届董事会第十六次会议，审议通过了本次交易预案及相关议案，独立董事对该事项进行了事前认可并发表了同意的独立意见。

2、上市公司在北京产权交易所就标的资产进行正式挂牌，根据挂牌结果确定标的资产受让方为凯弦投资，凯弦投资与公司、公司控股股东深圳奥园科星投资有限公司已于2021年7月14日签署了《产权交易合同》。

3、2021年6月24日，凯弦投资股东奥园广东作出决定，同意凯弦投资参与受让奥园美谷在北京产权交易所挂牌转让其持有的京汉置业100%股权、北京养嘉100%股权和蓬莱养老35%股权。

4、2021年7月27日，上市公司召开了第十届董事会第十七次会议，审议通过了本次交易核查意见及相关议案。

5、2021年8月27日，上市公司召开了2021年第三次临时股东大会，审议通过了本次交易核查意见及相关议案。

（三）本次交易资产过户及交付情况

根据北京市石景山区市场监督管理局于2021年8月30日出具的工商变更登记文件，京汉置业已经办理完毕本次股权转让的工商变更登记手续；根据北京市石景山区市场监督管理局于2021年8月30日出具的工商变更登记文件，北京养嘉已经办理完毕本次股权转让的工商变更登记手续；根据烟台市蓬莱区行政审批服务局于2021年11月5日出具的《企业变更情况》，蓬莱养老已于2021年11月4日办理完毕本次股权转让的工商变更登记手续。

经核查，本独立财务顾问认为：奥园美谷已将所持京汉置业100%股权、北京养嘉100%股权和蓬莱养老35%股权过户至凯弦投资名下，奥园美谷不再持有京汉置业、北京养嘉及蓬莱养老的股权。

二、交易各方当事人承诺的履行情况

本次交易相关的主要承诺已在《奥园美谷科技股份有限公司重大资产出售暨

关联交易报告书（草案）》中予以披露。

截至奥园美谷 2021 年年度报告披露之日，交易各方不存在违反相关承诺的情形。

经核查，本独立财务顾问认为，本持续督导期内，交易各方不存在违反相关承诺的情形。

三、盈利预测及业绩承诺实现情况

本次重大资产出售不涉及盈利预测或业绩承诺与补偿的相关安排。

四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状

根据上市公司披露的 2021 年年度报告，2021 年度，完成了对外转让京汉置业 100%股权、北京养嘉 100%股权和蓬莱养老 35%股权的重大资产重组，公司主营业务已由房地产业务、化纤新材料业务和医疗美容业务变为化纤新材料业务和医疗美容业务。

2021 年度，公司完成了对浙江连天美企业管理有限公司的收购，并依次与广州暨南大学医药生物技术研究开发中心及相关方、大连肌源医药科技有限公司、西部优势资本投资有限公司、KD Medical,co.,ltd.等在高端医美护肤产品方面签署战略合作协议，正式切入医美赛道。

2021 年下半年，公司通过出售所持有的京汉置业等 3 家子公司股权，收缩房地产业务，优化资产结构，聚焦于以医疗美容为主业的业务布局，进一步发展为美丽健康产业的材料商、服务商和科技商，增强公司核心竞争力。

经核查，本独立财务顾问认为：本次重组有利于上市公司将主营业务聚焦于美丽健康产业，提升经营效率效益，有利于优化上市公司的资产质量，提升整体盈利能力。

五、公司治理结构与运行情况

上市公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构，进一步规范公司运作，提高公司治理水平，建立健全公司内部管理和控制制度。公司本着对投资者高度负责的精神，诚信经营并规范运作，切实履行上市公司义务，促进公司健康发展。目前公司治理结构的实际情况符合证监会发布的有关上市公司治理规范性文件的要求。

经核查，本独立财务顾问认为：截至本持续督导意见出具之日，公司治理结构健全，运行规范。

六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项

（一）关于款项支付

根据凯弦投资与公司、公司控股股东奥园科星签订的《产权交易合同》，本次重大资产出售交易对方凯弦投资的付款周期为“（1）已支付的保证金作为转让价款的一部分；（2）在合同生效后十个工作日内，累计支付价款达到转让价款的40%；（3）在资产交割完成后十个工作日内，累计支付价款达到转让价款的60%；（4）在资产交割完成后三个月内，支付完毕剩余的转让价款。”

凯弦投资已向上市公司支付全部转让价款的60.00%，即61,200万元。截至本持续督导意见出具日，凯弦投资尚未向上市公司支付余下40%的转让价款。2021年11月26日，凯弦投资向公司发送了《关于延期支付剩余股权转让款函》，函称因宏观经济环境影响，房地产市场整体降温下行，凯弦投资及股东方地产项目销售回款的金额和速度都不及预期，现阶段资金使用限制较多，因此，无法按期支付剩余股权转让价款，希望延长剩余股权转让价款的支付期限。

为维护公司和股东合法权益，收到上述函件后，公司管理层已就重大资产出售尾款（即转让总价款的40%）的归还问题积极与凯弦投资及关联方进行了多次协商，并就清偿方案加快落实、增加担保措施、替代性方案等相关具体事项进行了详细沟通。

同时，公司已就上述尾款事项向中国广州仲裁委员会（以下简称“广州仲裁委”）提请仲裁并申请保全措施，山东省烟台市蓬莱区人民法院裁定查封凯弦投资持有的蓬莱华录京汉养老服务有限公司的 2,100 万元股权，查封期限为三年。广州仲裁委于 2022 年 4 月 13 日第一次开庭审理了该尾款事项案件，目前尚在进一步审理中。公司正积极配合律师对涉案材料进行进一步梳理研究，做好仲裁应对方案及风险把控。

截至本持续督导意见出具之日，公司尚未收到凯弦投资的转让总价款 40% 的尾款。

（二）关于担保解除

根据凯弦投资与公司、公司控股股东奥园科星签订的《产权交易合同》，针对公司为标的公司及其子公司债务提供担保的事宜约定如下：

“在标的企业股权交割日尚存的甲方及其子公司为标的企业及其子公司金融机构债务提供的担保优先由甲方、标的企业与担保权人协商一致，使得甲方不再提供担保。

如在标的企业股权交割日，仍存在甲方及其子公司需为标的企业及其子公司债务提供担保的情形，则在交割日后 3 个月内，由甲方及其子公司继续为标的企业及其子公司的相应债务提供担保，并由乙方的唯一股东奥园广东提供反担保措施，上述期限过后，乙方需使得甲方及其子公司在标的企业股权交割后不再提供担保。”

截至本持续督导意见出具之日，凯弦投资尚未能与担保权人协商解除公司对标的上述担保。公司已取得凯弦投资之唯一股东奥园广东出具的反担保承诺函，并与凯弦投资签署《关于融资担保费的合同》，约定凯弦投资就该担保事项向公司支付相应的担保费用，担保费用标准如下：在担保范围内，公司及公司控股公司为京汉置业及其子公司提供资产抵押、质押担保的（如有），担保费按担保合同金额的年化率 1%收取；提供保证担保的，担保费按担保合同金额的年化率 0.5%收取。

经核查，本独立财务顾问认为：2021年下半年，受宏观经济环境和房地产行业下行影响，交易对手财务状况不佳，未能如约完成交易款项的支付且未能与担保权人就解除公司对标的企业的担保达成一致。针对重大资产出售的尾款事项，公司已就归还问题与凯弦投资及关联方进行了协商，并就清偿方案加快落实、增加担保措施、替代性方案等相关具体事项进行了沟通，同时就尾款事提起仲裁并采取保全措施，目前仲裁尚在审理中。针对担保解除事项，公司已取得凯弦投资之唯一股东奥园广东出具的反担保承诺函，并与凯弦投资签署《关于融资担保费的合同》，约定凯弦投资向公司支付相应的担保费。

（本页无正文，为《东兴证券股份有限公司关于奥园美谷科技股份有限公司
重大资产出售之 2021 年度独立财务顾问持续督导意见》之签章页）

财务顾问主办人：

周波兴
周波兴

秦伟
秦伟

