

中信证券股份有限公司

关于

览海医疗产业投资股份有限公司

重大资产出售暨关联交易实施情况

之

独立财务顾问核查意见

独立财务顾问



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

签署日期：2021 年 1 月

声 明

中信证券股份有限公司接受委托，担任览海医疗产业投资股份有限公司重大资产出售暨关联交易的独立财务顾问。根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《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》及《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等法律、法规、文件的有关规定和要求，按照行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用和勤勉尽责的原则，中信证券经过审慎的尽职调查，就本次交易的实施情况出具独立财务顾问核查意见，以供中国证监会、上海证券交易所及有关各方参考。

中信证券出具本核查意见系基于如下声明：

（一）本核查意见所依据的文件和材料由本次交易各方提供，提供方对其所提供文件和材料的真实性、准确性和完整性负责，并保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

（二）本核查意见是基于本次交易各方均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础而提出的。

（三）本核查意见不构成对览海医疗的任何投资建议或意见，对投资者根据本核查意见作出的任何投资决策可能产生的风险，本财务顾问不承担任何责任。

（四）本独立财务顾问未委托或授权其他任何机构和个人提供未在本核查意见中列载的信息和本核查意见做任何解释或说明。

（五）本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读就本次交易事项披露的相关公告，查阅有关文件。

释 义

在本核查意见中，除非另有说明，以下简称和术语具有如下含义：

转让方、本公司、公司、上市公司、览海医疗	指	览海医疗产业投资股份有限公司，上海证券交易所主板上市公司，股票代码：600896，曾用名“中海（海南）海盛船务股份有限公司”、“海南海盛船务实业股份有限公司”
受让方、交易对方、上海览海	指	上海览海投资有限公司，公司直接控股股东
标的公司、禾风医院	指	上海禾风医院有限公司，公司控股子公司
标的资产、交易标的	指	上市公司持有的禾风医院 51%股权及对禾风医院的 51,178.04 万元债权
标的股权	指	本次拟向上海览海转让的禾风医院 51%股权
标的债权	指	上市公司本次拟转让的对禾风医院的 51,178.04 万元债权
本次交易、本次重组、本次重大资产重组、本次重大资产出售	指	上市公司拟通过现金出售的方式，向上海览海出售持有的禾风医院 51%股权及对禾风医院的 51,178.04 万元债权
和风置业	指	上海和风置业有限公司，现名上海禾风医院有限公司
外滩集团	指	上海外滩投资开发（集团）有限公司
《资产转让协议》	指	《览海医疗产业投资股份有限公司与上海览海投资有限公司关于上海禾风医院有限公司之资产转让协议》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法（2020 年修正）》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中信证券	指	中信证券股份有限公司
评估机构、上海万隆、评估机构上海万隆	指	万隆（上海）资产评估有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

本核查意见中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异，均为四舍五入所致。

目 录

声 明	1
释 义	2
目 录	3
第一章 本次交易概况	4
一、本次交易方案	4
二、本次交易的性质	6
三、本次交易涉及的决策及报批程序	7
第二章 本次交易的实施情况	8
一、交易价款的支付情况	8
二、标的资产的过户情况	8
三、债权债务的处理情况	8
四、本次交易实际情况与此前披露的信息是否存在差异	8
五、董事、监事、高级管理人员的更换情况及其他相关人员的调整情况	9
六、重组实施过程中，是否发生公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，或为实际控制人及其关联人提供担保的情形	9
七、本次重大资产出售相关协议及承诺的履行情况	9
八、本次重大资产出售相关后续事项的合规性及风险	10
第三章 独立财务顾问结论性意见	11

第一章 本次交易概况

一、本次交易方案

（一）本次交易方案概述

上市公司于 2016 年 12 月通过摘牌方式取得上海和风置业有限公司（标的公司前身）95%股权及 74,880.39 万元对标的公司的债权，标的公司成为上市公司控股子公司。前次收购完成后，上市公司拟对标的公司下属房产进行更新改造，因相关建设项目审批流程较长，项目进度不达预期，同时预计后期开发所需资金量较大，在短期内难以投入经营、实现盈利；同时受疫情影响，建设周期将进一步延长。因此，为减少上市公司未来对于禾风医院项目的投资负担，同时加速项目建设，上市公司拟向控股股东转让标的公司控股权。

本次交易前，上市公司持有标的公司 95%股权，外滩集团持有标的公司 5%股权。截至 2020 年 6 月 30 日，上市公司与外滩集团对禾风医院股东借款本息合计 100,157.64 万元，其中 78,821.46 万元为前次收购前外滩集团代和风置业垫付黄浦区中心医院房产产权转让补偿款（公房残值补偿金）及建造成本费用形成，剩余部分为前次收购后上市公司与外滩集团作为禾风医院股东为支持标的公司项目建设而提供的经营性借款本息。截至 2020 年 6 月 30 日，上市公司对标的公司债权本息合计 95,247.40 万元。

经交易双方友好协商，上市公司拟通过现金出售的方式向上海览海转让标的公司 51%股权及对标的公司的 51,178.04 万元债权。本次交易完成后上市公司将保留标的公司 44%股权及对标的公司 44,069.36 万元债权。即为支持禾风医院的项目建设，本次交易完成后的各方股东对禾风医院提供的股东借款，上市公司对禾风医院提供的股东借款的金额占禾风医院股东借款总额的比例未超过公司对禾风医院的持股比例。交易完成后上市公司将与上海览海、外滩集团作为标的公司股东共同管理标的公司，加速项目公司项目建设，同时通过本次交易收回部分前期投入资金，提高上市公司经营效率。

（二）标的资产

本次拟出售的标的资产包括：（1）禾风医院 51%股权；（2）上市公司对禾风医院的 51,178.04 万元债权。

（三）交易对方

本次交易对方为上海览海，截至本核查意见出具之日，上海览海持有上市公司 35.05%股权，为上市公司控股股东。

（四）交易方式

本次交易中标的资产的转让价格合计 85,677.19 万元，交易对价的支付方式为现金方式。因本次交易涉及金额较大，经双方协商后，本次交易的交易价款采用分期付款的方式支付：

上海览海应于标的资产交割前 5 个工作日向览海医疗支付本次交易价款的 50%；于 2021 年 3 月 31 日前向览海医疗支付本次交易价款的 25%；于 2021 年 10 月 31 日前向览海医疗支付本次交易价款的剩余 25%。

除上述交易价款支付外，自交割日起，上海览海第二期和第三期应付款项应按照年化 6%的利率以及交割日至实际付款日的天数计算并支付相应期间的利息。

（五）本次交易拟置出资产的估值及定价

本次重大资产出售的标的资产为上市公司持有的禾风医院 51%的股权及上市公司对禾风医院 51,178.04 万元的债权。

根据评估机构上海万隆以 2020 年 6 月 30 日作为评估基准日对禾风医院股东全部权益价值进行评估后出具的《股权评估报告》（万隆评报字（2020）第 10527 号），禾风医院 100%的股权的评估价值为 67,645.40 万元，其中禾风医院 51%股权对应价值为 34,499.15 万元。

根据评估机构上海万隆以 2020 年 6 月 30 日作为评估基准日对上市公司对禾风医院 95,247.40 万元债权进行评估后出具的《债权评估报告》（万隆评报字（2020）

第 10556 号), 上市公司对禾风医院的 95,247.40 万元债权价值为 95,247.40 万元, 按 51%的股权比例确认的债权评估值为 51,178.04 万元。

参考上述评估值, 经交易各方协商一致, 最终确认本次交易标的资产的转让价格合计 85,677.19 万元。

(六) 交易协议的签署、审批及生效条件

2020 年 11 月 6 日, 上市公司与交易对方上海览海就禾风医院 51%的股权及上市公司对禾风医院 51,178.04 万元的债权转让事宜签署了附条件生效的《资产转让协议》。

2020 年 12 月 18 日, 上市公司召开 2020 年第二次临时股东大会, 审议通过本次重组正式方案及相关议案, 上述《资产转让协议》已经生效。

二、本次交易的性质

(一) 本次交易构成重大资产重组

根据上市公司及标的公司 2019 年审计报告, 按照《重组管理办法》的相关规定, 对本次交易是否构成重大资产重组计算过程如下所示:

单位: 万元

项目	资产总额	资产净额	营业收入
禾风医院	99,501.37	-435.32	-
标的债权	51,178.04	51,178.04	-
上市公司	227,102.10	162,594.33	3,111.82
财务指标占比	66.35%	31.21%	0.00%

综上, 根据中国证监会《重组管理办法》之相关规定, 本次交易构成上市公司重大资产重组。

(二) 本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方为上海览海, 上海览海为上市公司控股股东, 因此本次交易构成关联交易。

（三）本次交易支付方式

根据上市公司与交易对方上海览海签署的《资产转让协议》约定，上市公司本次重大资产出售交易对方以现金支付对价。本次重大资产重组不涉及发行股份，亦不涉及募集配套资金。

（四）本次交易不构成重组上市

本次交易不涉及上市公司股份变动，不会导致上市公司控制权发生变化，因此，本次交易不属于《重组管理办法》第十三条规定的情形，不构成重组上市。

（五）本次交易完成后公司仍符合上市条件

本次交易前，社会公众股东持有上市公司股份总数占公司股本总额的比例不低于 25%。根据本次交易的方案，本次交易不涉及公司总股本及股东持股比例变动。本次交易完成后，社会公众股东持有上市公司股份总数占本次交易完成后公司股本总额的比例仍不低于 25%。

根据《上市规则》，本次交易不会导致公司不符合股票上市条件。

三、本次交易涉及的决策及报批程序

- 1、本次交易方案已获得公司第十届董事会第六次临时会议审议通过；
- 2、本次交易方案已获得公司第十届监事会第五次会议审议通过；
- 3、禾风医院已召开股东会，同意上市公司向上海览海转让禾风医院 51%股权，外滩集团放弃行使优先购买权；
- 4、本次交易已获得上市公司 2020 年第二次临时股东大会审议通过。

第二章 本次交易的实施情况

一、交易价款的支付情况

截至 2021 年 1 月 18 日，本次交易的交易对方上海览海已经将本次交易价款的 50% 支付至览海医疗所指定账户。

二、标的资产的过户情况

截至 2021 年 1 月 25 日，本次交易所涉及的标的资产的过户手续已经全部办理完毕。禾风医院 51% 的股权已登记至本次交易的交易对方上海览海名下，且上市公司、上海览海及禾风医院已列明债权凭证清单并在《移交确认书》上签字盖章确认。

三、债权债务的处理情况

览海医疗对标的公司 51,178.04 万元的债权已转让至上海览海，标的公司应依法向上海览海偿还相应债务。

自本次交易评估基准日至本次交易《资产转让协议》签署日期间，标的公司对览海医疗新增的债务，已由标的公司于交割日前对览海医疗进行清偿，自评估基准日至《资产转让协议》签署日期间，标的公司对览海医疗新增债务本息合计 785,334.80 元，标的公司已于 2020 年 11 月 6 日向览海医疗足额偿还了前述债务本息；自本次交易《资产转让协议》签署日期至交割日期间，标的公司未新增对览海医疗所负的债务。

除上述债权、债务以外，标的资产所涉的债权、债务仍由标的公司按相关约定继续享有或承担。

四、本次交易实际情况与此前披露的信息是否存在差异

截至本核查意见签署之日，上市公司已经就本次重大资产出售履行了相关信息披露义务，相关资产的权属情况及历史财务数据等如实披露，符合相关法律、法规和规范性文件的要求，不存在与已披露信息存在重大差异的情形。

五、董事、监事、高级管理人员的更换情况及其他相关人员的调整情况

经核查,在本次重大资产出售实施过程中,上市公司不存在调整或更换董事、监事、高级管理人员的情形。

六、重组实施过程中,是否发生公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形,或为实际控制人及其关联人提供担保的情形

根据《资产转让协议》的约定,本次重大资产出售的交易价款由上海览海向览海医疗分期支付,上海览海应于标的资产交割前 5 个工作日内向览海医疗支付首期款即交易价款总额的 50%;应于 2021 年 3 月 31 日及 2021 年 10 月 31 前分别向览海医疗支付交易价款总额的 25%。

本次交易完成后,览海医疗持有禾风医院 44%的股权并享有对禾风医院 44,069.36 万元的债权,该等债权为交易完成后览海医疗作为禾风医院股东对禾风医院提供的股东借款,览海医疗对禾风医院提供的股东借款金额占禾风医院股东借款总额的比例不超过览海医疗对禾风医院的持股比例,禾风医院其他股东亦按照不低于其持股比例向禾风医院提供了相应的股东借款。览海医疗与禾风医院签署《借款协议》,借款期限自本次交易交割完成之日起一年,按每年 6%的利率计算利息。前述事项经览海医疗第十届董事会第六次(临时)会议及 2020 年第二次临时股东大会审议通过,关联董事、关联股东均已回避表决。

除上述事项外,截至本核查意见签署之日,未发生上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形,也未发生上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

七、本次重大资产出售相关协议及承诺的履行情况

(一) 本次交易涉及的相关协议及履行情况

本次交易中,览海医疗与上海览海签署了《资产转让协议》。

截至本核查意见签署之日,上述相关协议均已经生效,览海医疗已与上海览海完成了标的资产的过户事宜,交易双方已按计划履行上述协议约定的义务,未

出现违反上述协议约定的情况。

（二）本次交易涉及的承诺及履行情况

本次交易中，交易各方均作出了相关承诺，相关承诺的主要内容已经在重组报告书中详细披露。截至本核查意见签署之日，本次交易涉及的承诺主体不存在违反重组报告书中披露的涉及本次交易的相关承诺的情形。

八、本次重大资产出售相关后续事项的合规性及风险

截至本核查意见签署之日，本次交易的标的资产已经完成过户。本次交易的相关后续事项主要包括：

- 1、览海医疗及交易相关方继续履行本次交易相关协议中的相关约定；
- 2、本次交易涉及的承诺主体需继续履行尚未履行完毕的各项承诺；
- 3、览海医疗需根据相关法律法规、规范性文件、公司章程及中国证监会、上海证券交易所的有关要求就本次交易的后续事项履行信息披露义务。

综上，在相关各方按照其签署的相关协议和作出的相关承诺完全履行各自义务的情况下，本次交易后续事项的实施不存在实质性法律障碍，亦不存在合规性风险。

第三章 独立财务顾问结论性意见

综上所述，本次交易的独立财务顾问中信证券认为：

1、本次交易的实施符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定，本次交易已获得了必要的授权和批准，标的资产的交割手续已完成，手续合法有效；

2、本次交易实施的情况与此前披露的信息不存在重大差异；

3、在本次重大资产出售实施过程中，上市公司不存在调整或更换董事、监事、高级管理人员的情形；

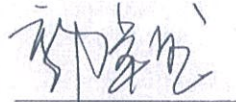
4、根据《资产转让协议》的约定，本次重大资产出售的交易价款由上海览海向览海医疗分期支付，上海览海已支付首期款即交易价款总额的 50%，将于 2021 年 3 月 31 日及 2021 年 10 月 31 前分别向览海医疗支付交易价款总额的 25%。同时，本次交易完成后，览海医疗持有禾风医院 44%的股权并享有对禾风医院 44,069.36 万元的债权，该等债权为交易完成后览海医疗作为禾风医院股东对禾风医院提供的股东借款，览海医疗对禾风医院提供的股东借款金额占禾风医院股东借款总额的比例不超过览海医疗对禾风医院的持股比例，禾风医院其他股东亦按照不低于其持股比例向禾风医院提供了相应的股东借款。览海医疗与禾风医院签署《借款协议》，借款期限自本次交易交割完成之日起一年，按每年 6%的利率计算利息。除前述事项外，截至本核查意见出具之日，在本次重大资产出售实施过程中，不存在上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，亦不存在上市公司为实际控制人及其关联人违规提供担保的情形；

5、相关协议及承诺已切实履行或正在履行中，未出现违反协议或承诺约定的情形；

6、在相关各方按照其签署的相关协议和作出的相关承诺完全履行各自义务的情况下，本次交易后续事项的实施不存在实质性法律障碍，亦不存在合规性风险。

（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于览海医疗产业投资股份有限公司重大资产出售暨关联交易实施情况之独立财务顾问核查意见》之签章页）

财务顾问主办人



郭卓然



吴少磊



2021年 1 月 27 日