

股票代码：000615.SZ

上市地点：深圳证券交易所

股票简称：奥园美谷



奥园美谷科技股份有限公司

重大资产出售预案

二〇二一年六月

上市公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本预案内容的真实、准确、完整，并对本预案的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本预案及其摘要中财务会计资料真实、准确、完整。

深圳证券交易所、其他政府机关对本次交易所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次重大资产出售拟通过公开挂牌转让的方式，并由交易对方以现金方式购买，故本次重大资产出售的交易对方、交易价格需根据公开挂牌结果确定，挂牌结果存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。公司将在确定最终交易对方及交易价格后，编制重组报告书并再次召开董事会审议本次交易。预案所述本次重大资产出售相关事项尚待取得公司股东大会的批准。

本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价公司本次交易时，除本预案内容以及与本预案同时披露的相关文件外，还应认真考虑本预案披露的各种风险因素。

投资者若对本预案存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或者其他专业顾问。

交易对方声明

公司拟通过在北京产权交易所公开挂牌的方式，转让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。本次重大资产出售最终交易对方的确认以北京产权交易所公开挂牌结果为准，故本次重大资产出售之交易对方尚不确定，待交易对方最终确认后，公司将按照相关规定要求其出具书面承诺和声明，并在重大资产重组报告书中予以披露。

释义

本预案中，除非另有所指，下列简称具有如下含义。在本预案中，部分合计数与各加计数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是四舍五入造成的。

本预案	指	《奥园美谷科技股份有限公司重大资产出售预案》
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
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
温岭置业	指	京汉（温岭）置业有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权
阳江兆银	指	阳江市兆银房地产开发有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权
京汉保理	指	北京京汉商业保理有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权
香河金汉	指	香河金汉房地产开发有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权
北京金汉	指	北京金汉房地产开发有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权
重庆天池	指	重庆市天池园林开发有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权
天津奎恩	指	天津凯华奎恩房地产开发有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权
天津金汉	指	金汉（天津）房地产开发有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权
襄阳房地产	指	京汉房地产开发襄阳有限责任公司，京汉置业持有其 100% 的股权
北京嘉信	指	北京京汉嘉信置业有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权
京汉廊坊	指	京汉（廊坊）房地产开发有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权
石家庄栢兴	指	石家庄栢兴房地产开发有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权
太原元汉	指	太原元汉房地产开发有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权
北京鹏辉	指	北京鹏辉房地产开发有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权
保定雄兴	指	保定市雄兴房地产开发有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权
北京合力精创	指	北京合力精创科技有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权
京汉商业	指	重庆京汉商业管理有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权

京汉酒店	指	保定京汉君庭酒店有限公司，京汉置业持有其 100%的股权
成都京汉	指	成都市京汉园区管理有限公司，京汉置业持有其 100%的股权
金海龙涛	指	阳江市金海龙涛房地产开发有限公司，京汉置业持有其 100%的股权
京汉涞源	指	京汉（涞源）文化旅游发展有限公司，京汉置业持有其 80%的股权
中翡岛置业	指	重庆中翡岛置业有限公司，京汉置业持有其 65%的股权
太原奥申	指	太原西山奥申置业有限公司，京汉置业持有其 60%的股权
固安尚源	指	固安县尚源土地服务有限公司，京汉置业持有其 60%的股权
河北联盛	指	河北京汉联盛房地产开发有限公司，京汉置业持有其 53%的股权
华东建设	指	南通华东建设有限公司，京汉置业持有其 51%的股权
汉基伊达	指	重庆市汉基伊达置业有限公司，京汉置业持有其 51%的股权
湖南联盛	指	湖南联盛置业有限公司，京汉置业持有其 51%的股权
太原京汉	指	太原京汉奥申置业有限公司，太原奥申持有其 100%的股权
海安序祐	指	海安序祐贸易有限公司，华东建设持有其 100%的股权
南通缘宸	指	南通缘宸建材商贸有限公司，华东建设持有其 100%的股权
北京中南	指	北京中南建设工程有限公司，华东建设持有其 100%的股权
西部联合	指	北京西部联合置业发展有限公司，京汉置业持有其 49%的股权
京汉蜀国	指	成都市京汉蜀国鹃都农业开发有限公司，京汉置业持有其 30%的股权
通辽京汉	指	通辽京汉置业有限公司，京汉置业曾持有其 100%的股权
简阳嘉欣	指	简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司，京汉置业曾持有其 39%的股权
简阳京新	指	简阳市京新房地产开发有限公司，京汉置业曾持有其 51%的股权
南京领航	指	南京空港领航发展有限公司，联合领航持有其 55%的股权
天津汉江	指	天津汉江养老服务有限公司，北京养嘉持有其 100%的股权
天津养馨	指	天津养馨养老服务有限公司，天津汉江持有其 100%的股权
天津嘉和	指	天津嘉和养老服务有限公司，北京养嘉持有其 100%的股权
湖北金环	指	湖北金环绿色纤维有限公司，奥园美谷控股子公司
渝兴建设	指	重庆市渝兴建设投资有限公司
凤凰文化	指	重庆凤凰文化教育投资有限公司，子公司汉基伊达原控股股东，现少数股东
信达资管	指	中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司
《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集团有限责任公司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责任公司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责任公司的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）
《奥园美谷审计报告》	指	《奥园美谷科技股份有限公司 2020 年度经审计财务报表》（众环审字（2021）0100637 号），《2019 年度经审计财务报表》（众环审字（2020）010830 号），《2018 年度经审计财务报表》（众环审字（2019）011293 号）
《京汉置业审计报告》	指	《京汉置业集团有限责任公司 2020 年度、2019 年度经审计财务报表》（众环审字（2021）0102084 号）
《北京养嘉审计报告》	指	《北京养嘉健康管理有限公司 2020 年度、2019 年度经审计财务报表》（众环审字（2021）0102085 号）
《蓬莱养老审计报告》	指	《蓬莱华录京汉养老服务有限公司 2020 年度经审计财务报表》（致同审字（2021）第 110ZC6919 号），《蓬莱华录京汉养老服务有限公司 2019 年度经审计财务报表》（致同审字（2020）第 110ZC6919 号）
《备考审阅报告》	指	《奥园美谷科技股份有限公司 2020 年度、2019 年度经审阅备考财务报表》（众环阅字（2021）0100004 号）
审计基准日、评估基准日	指	对标的资产进行审计和评估的基准日，即 2020 年 12 月 31 日
最近两年、报告期	指	2019 年度、2020 年度
报告期各期末	指	2019 年 12 月 31 日、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
过渡期间	指	自审计基准日（不含）至标的股权交割日（含）期间
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
审计机构、中审众环	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
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
致同所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
《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（2020 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》
《公司章程》	指	《奥园美谷科技股份有限公司公司章程》
元、万元、亿元	指	如无特殊说明，指人民币元、万元、亿元

本预案除特别说明外所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入所致。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本预案“释义”所述词语或简称具有相同含义。由于本次交易中通过北京产权交易所公开挂牌征集的交易对方暂不确定，本预案中有关交易对方和交易合同等内容暂无法披露。上市公司将根据本次交易的工作进度，及时披露交易进展公告，以履行信息披露义务。本公司提醒投资者认真阅读本预案全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案概述

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。上市公司拟在北京产权交易所公开挂牌转让的方式对外转让标的资产，并由交易对方以现金方式购买。

截至本预案签署日，上市公司持有蓬莱养老 35% 股权，华录健康养老发展有限公司、北京易华录信息技术股份有限公司和烟台市蓬莱区财金投资有限公司分别持有蓬莱养老 36%、19% 和 10% 股权，华录健康养老发展有限公司、北京易华录信息技术股份有限公司和烟台市蓬莱区财金投资有限公司均已放弃对本次拟转让的蓬莱养老股权的优先购买权。

本次交易标的的挂牌价格以具有证券期货从业资格的评估机构出具的评估结果为基础，上市公司在参考相关评估结果并扣减相应分红金额后，拟以 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，最终交易价格将根据公开挂牌结果确定。

二、本次交易的评估和初步作价情况

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
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。

2021年4月9日，京汉置业股东会通过了分红的决议，向股东分红 100,000.00 万元。

上市公司参考上述评估结果并扣减分红金额，拟以 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，最终交易价格将根据公开挂牌结果确定。

三、本次交易构成重大资产重组，是否构成关联交易尚不确定，本次交易不构成重组上市

（一）本次交易构成重大资产重组

根据《重组管理办法》第十二条的规定：上市公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

（一）购买、出售的资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 50% 以上；

（二）购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50% 以上；

（三）购买、出售的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50% 以上，且超过 5,000 万元人民币。

《重组管理办法》第十四条规定：……出售的资产为股权的，其资产总额、营业收入以及资产净额分别以被投资企业的资产总额、营业收入以及净资产额与

该项投资所占股权比例的乘积为准。……出售股权导致上市公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、营业收入以及资产净额分别以被投资企业的资产总额、营业收入以及净资产额为准。

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。根据上市公司及标的公司 2020 年度经审计的财务数据，本次交易相关财务指标计算如下：

单位：万元

项目	资产总额	资产净额	营业收入
上市公司	945,317.40	171,388.82	198,734.41
拟出售资产合计	757,149.67	147,771.83	159,206.33
其中：京汉置业 100% 股权	750,363.44	147,093.10	159,206.33
北京养嘉 100% 股权	369.65	-360.09	-
蓬莱养老 35% 股权	6,416.57	1,038.82	-
财务指标占比	80.09%	86.22%	80.11%

注 1：上市公司的资产总额、资产净额和营业收入为上市公司 2020 年经审计的相应财务数据；

注 2：交易标的的资产总额、资产净额和营业收入均为 2020 年经审计的相应财务数据。其中，蓬莱养老的资产总额、资产净额为 2020 年蓬莱养老经审计的相应财务数据乘以 35% 计算所得。

综上，因标的公司 2020 年末资产总额、资产净额和 2020 年度营业收入占上市公司同期经审计的资产总额、资产净额和营业收入的比例均达到 50% 以上，根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

（二）本次交易是否构成关联交易尚不确定

上市公司拟通过北京产权交易所公开挂牌的方式确定交易对方，最终交易对方的确认以公开挂牌结果为准，故本次交易的交易对方尚不确定，本次交易是否构成关联交易亦尚不能确定。

本次交易的交易对方根据公开挂牌的结果确定后，上市公司将再次召开董事会及股东大会审议本次交易相关事项，如构成关联交易，关联董事及关联股东将回避表决。

（三）本次交易不构成重组上市

本次重组不涉及上市公司股份发行，本次重组不涉及上市公司股权的变动，不会导致上市公司控股股东、实际控制人发生变化。因此，本次交易不构成重组上市。

四、本次重组对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司业务的影响

本次交易前，公司主要从事以健康住宅开发为主的房地产业务、以新材料研发与制造为主的化纤新材料业务以及医美相关业务。

其中，公司房地产业务主要通过本次交易标的京汉置业等子公司实施，并通过本次交易标的北京养嘉和蓬莱养老等子公司对健康养老业务进行战略性布局。以健康住宅开发为主的房地产业务是目前公司收入的主要来源。公司主要以京津冀为中心，逐步向西南、长三角、珠三角等全国范围扩展，形成了包括普通住宅、商业综合体、空港物流城、酒店等多产品覆盖、多领域经营、多产业发展的综合性业务链条。

2020年6月以来，在奥园科星成为公司控股股东后，结合经营发展状况，公司的业务布局逐步进行调整，制定了以“绿色纤维新材料为基础，上下游联动，打造美丽健康”的战略方向，向高端纺织品、医美、健卫等应用领域进行拓展。2021年以来，随着公司完成对浙江连天美企业管理有限公司55%股权的收购、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、轻医美类产品等方面签署战略合作协议，公司正式切入医美赛道。

通过本次交易，公司将收缩房地产业务，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。本次交易完成后，上市公司将集中资源，努力提升公司的可持续经营能力和盈利能力，提升上市公司价值，维护中小股东利益。

此外，本次交易亦有助于解决公司与控股股东及其关联方现存的同业竞争问题。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及发行股份，不会对上市公司的股权结构造成影响。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

本次交易上市公司将出售所持有标的公司的股权，有利于上市公司优化资产结构、降低资产负债率。

根据中审众环出具的 2019 年度和 2020 年度上市公司审计报告及上市公司《备考审阅报告》，上市公司本次交易前后财务数据如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日/2020 年度		2019 年 12 月 31 日/2019 年度	
	交易前	交易后（备考）	交易前	交易后（备考）
资产总额	945,317.40	490,607.71	1,020,820.57	429,376.87
负债总额	680,029.45	258,723.07	754,940.20	189,226.58
资产负债率	71.94%	52.74%	73.95%	44.07%
归属于母公司所有者 权益合计	171,388.82	182,629.59	183,374.57	190,502.56
营业收入	198,734.41	45,409.18	315,040.44	72,325.78
归属于母公司所有者 的净利润	-13,474.94	-8,439.97	1,208.97	-4,466.20
基本每股收益(元/股)	-0.17	-0.11	0.02	-0.06

注：备考合并财务报表系假设出售资产交易于 2019 年 1 月 1 日已完成，且交易标的的对价按照 2019 年 1 月 1 日公司所持有的其账面净资产的份额作为其他应收款列示。

（四）本次交易对上市公司治理结构的影响

上市公司已设立股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法履行职责，上市公司具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。

本次交易完成后，上市公司将按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等法律法规、中国证监会的有关规定和深交所相关业务规则的要求，根据实际情况对上市公司章程进行修订，以适应本次重组后的业务运作及法人治理要求，继续完善和保持健全有效的法人治理结构。

五、本次交易方案实施需履行的批准程序

（一）本次交易已经履行的决策及报批程序

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。

（二）本次交易尚需履行的决策及报批程序

截至本预案签署日，本次交易尚需履行的决策和审批程序包括但不限于：

1、上市公司拟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，本次交易的交易对方及交易价格将根据公开挂牌结果确定。待确定具体交易对方及交易价格后，上市公司将与交易对方签署《产权交易合同》（即附生效条件的股权转让合同），并将再次召开董事会审议通过本次交易重组报告书及与本次交易有关的其他议案。

如本次公开挂牌期满，无符合条件的受让方，或意向受让方虽被确定为受让方但未能按公开挂牌要求的签约期限与上市公司签订《产权交易合同》的，则上市公司将另行召开董事会审议标的资产后续处置相关事项。

2、上市公司股东大会审议通过本次交易相关事项；

3、深交所要求的其他程序（如需）。

本次交易在取得上述决策和审批前不得实施本次交易方案。上述各项决策和审批能否顺利完成以及完成时间均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

六、本次交易相关方所作出的重要承诺

（一）提供信息真实、准确、完整的承诺

承诺方	承诺内容
上市公司	1、本公司保证在参与本次交易过程中，本公司将按照相关法律法规的规定及时提供本次交易的相关信息和资料，并保证所提供的信息和资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

承诺方	承诺内容
	2、本公司承诺，若本公司违反上述承诺给投资者造成损失的，愿意依法依规承担由此产生的法律责任。
上市公司董事、监事、高级管理人员	1、本人保证在参与本次交易过程中，本人将按照相关法律法规的规定及时向奥园美谷及参与本次交易的各中介机构提供本次交易的相关信息和资料以及作出确认，并保证所提供的信息和资料以及作出的确认真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，若本人提供的信息和资料以及作出的确认存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给奥园美谷或投资者造成损失的，本人对此承担个别及连带的法律责任； 2、本人承诺，如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让本人在奥园美谷拥有权益的股份（如有）。

（二）保证上市公司独立性的承诺

承诺方	承诺内容
上市公司控股股东、实际控制人	1、本次重组前，上市公司一直在业务、资产、机构、人员、财务等方面与本人/本企业控制的其他企业完全分开，上市公司的业务、资产、人员、财务和机构独立。 2、本次重组不存在可能导致上市公司在业务、资产、机构、人员、财务等方面丧失独立性的潜在风险，本次重组完成后，本人/本企业作为上市公司的控股股东及一致行动人将继续保证上市公司在业务、资产、机构、人员、财务的独立性。

（三）关于避免同业竞争的承诺

承诺方	承诺内容
上市公司控股股东、实际控制人	2020年6月，本人/本企业通过协议转让成为上市公司的控股股东/实际控制人，出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下： “在作为上市公司的控股股东/实际控制人且上市公司在深圳证券交易所上市期间，对于本承诺方现有的与上市公司存在同业竞争的业务，本承诺方将在法律法规允许的范围内，自本次上市公司股权过户至本承诺方名下之日起24个月内，适时启动以下同业竞争解决方案中具有实际可操作性的方案，并在本次上市公司股权过户至本承诺方名下之日起3年内实施完毕该方案，以解决现存的同业竞争问题： （1）本承诺方与上市公司间签署资产托管协议，将与上市公司存在直接竞争关系的资产（直接竞争关系的资产指同一地级市同一业态的资产，下同）托管给上市公司，同时确定定价公允的托管费用，并采取有效措施在承诺期内解决同业竞争问题； （2）将与上市公司存在直接竞争关系的资产注入上市公司； （3）将与上市公司存在直接竞争关系的资产出让给非关联第三方； （4）其他能够有效解决同业竞争问题，并有利于保护上市公司利益和其他股东合法权益的措施。 在解决现存同业竞争问题之前，在上市公司以及本承诺方控股或实际控制的公司、企业、经济组织（不包括上市公司控制的企业，以下统称“附属公司”）从事业务的过程中，本承诺方作为控制方应当保持中立地位，保证上市公司和各附属公司能够按照公平竞争原则参与市场竞争。 在作为上市公司的控股股东且上市公司在深圳证券交易所上市期间，除已发生同业竞

承诺方	承诺内容
	<p>争关系的业务领域外，本承诺方及附属公司将不在新的业务领域从事与上市公司存在直接同业竞争关系的相关业务。</p> <p>若违反上述承诺，本承诺方将承担相应的法律责任，包括但不限于就由此给上市公司造成的全部损失承担赔偿责任。”</p> <p>本次交易完成后，原有同业竞争情况将得到逐步解决，作为上市公司的控股股东/实际控制人承诺如下：</p> <p>1、在本人/本公司作为奥园美谷的实际控制人/控股股东期间，本人/本公司及本人/本公司实际控制的其他企业(如有)保证不在中国境内外以任何形式(包括但不限于自营、合资经营、合作经营、联营等相关方式，下同)直接或间接从事与奥园美谷及其下属公司相同、相似或构成实质竞争的业务；如在前述期间，本人/本公司及本人/本公司实际控制的其他企业(如有)获得的商业机会与奥园美谷及其下属子公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本人/本公司将立即通知奥园美谷，并尽力将该商业机会让与奥园美谷，以避免与奥园美谷及其下属公司形成同业竞争或潜在同业竞争，确保奥园美谷及其他股东利益不受损害；</p> <p>2、在本人/本公司作为奥园美谷的实际控制人/控股股东期间，如奥园美谷进一步拓展业务范围，本人/本公司及本人/本公司实际控制的企业(如有)将不与奥园美谷拓展后的业务相竞争；若出现可能与奥园美谷拓展后的业务产生竞争的情形，本人/本公司将采取停止构成竞争的业务、将相竞争的业务以合法方式置入奥园美谷、将相竞争的业务转让给无关联第三方等方式维护奥园美谷的利益，消除潜在的同业竞争；</p> <p>3、本人/本公司严格履行承诺，若违反上述承诺，本人/本公司将立即停止违反承诺的行为，对由此给奥园美谷造成的损失依法承担赔偿责任。</p>

(四) 关于规范并减少关联交易的承诺

承诺方	承诺内容
上市公司控股股东、实际控制人	<p>1、本人/本公司保证严格按照有关法律法规、中国证券监督管理委员会颁布的规章和规范性文件、深圳证券交易所颁布的业务规则及奥园美谷公司章程等制度的规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用实际控制人的地位谋取不当的利益，不损害奥园美谷及其中小股东的合法权益。</p> <p>2、不利用自身对奥园美谷的股东地位及重大影响，谋求奥园美谷在业务合作等方面给予本承诺方及所控制的企业优于市场第三方的权利。</p> <p>3、不利用自身对奥园美谷的股东地位及重大影响，谋求与奥园美谷达成交易的优先权利。</p> <p>4、杜绝本承诺方及所控制的企业非法占用奥园美谷资金、资产的行为，在任何情况下，不要求奥园美谷违规向本承诺方及所控制的企业提供任何形式的担保。</p> <p>5、本承诺方及所控制的企业不与奥园美谷及其控制企业发生不必要的关联交易，如确需与奥园美谷及其控制的企业发生不可避免的关联交易，保证：</p> <p>(1) 督促奥园美谷按照《中华人民共和国公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规、规范性文件和奥园美谷章程的规定，履行关联交易的决策程序，本承诺方并将严格按照该等规定履行关联股东/关联董事的回避表决义务；</p> <p>(2) 遵循平等互利、诚实信用、等价有偿、公平合理的交易原则，以市场公允价格与奥园美谷进行交易，不利用该类交易从事任何损害奥园美谷利益的行为；</p>

承诺方	承诺内容
	(3) 根据《中华人民共和国公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规、规范性文件和奥园美谷章程的规定，督促奥园美谷依法履行信息披露义务和办理有关报批程序。

(五) 关于至实施完毕期间的减持计划承诺

承诺方	承诺内容
上市公司控股股东、实际控制人	1、自本承诺函出具之日起至本次交易实施完毕，本人/本企业无任何减持上市公司股份的计划。 2、若本人/本企业违反上述承诺给上市公司或者投资者造成损失的，本人/本企业愿意依法承担对上市公司或者投资者的赔偿责任。
上市公司董事、监事、高级管理人员	1、自本承诺函出具之日起至本次交易实施完毕，本人无任何减持上市公司股份的计划。 2、若本人违反上述承诺给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的赔偿责任。

(六) 关于无重大违法行为等事项的承诺

承诺方	承诺内容
上市公司及其董事、监事、高级管理人员	1、上市公司的董事、监事、高级管理人员不存在违反《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，其任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形； 2、上市公司的董事、监事、高级管理人员不存在违反《中华人民共和国公司法》规定的行为，最近三十六个月内未受到中国证监会的行政处罚、最近十二个月内未受到证券交易所的公开谴责的情形； 3、上市公司及其董事、监事、高级管理人员最近三十六个月不存在涉及以下情形的重大违法违规行为：①受到刑事处罚；②受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）； 4、截至本承诺函出具日，除已公开披露的诉讼、仲裁事项外，上市公司不存在其他尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件；上市公司亦不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在或曾经被中国证监会立案调查的情形； 5、上市公司及其董事、监事、高级管理人员在本次重大资产重组信息公开前不存在利用内幕信息买卖相关证券，或者泄露内幕信息，或者利用内幕信息建议他人买卖相关证券等内幕交易行为； 6、上市公司及其董事、监事、高级管理人员及该等人员实际控制的企业不存在因涉嫌重大资产重组相关内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近三十六个月不存在正在被中国证监会作出行政处罚或司法机关依法追究刑事责任的情形。

(七) 关于不存在《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》第十三条情形的承诺

承诺方	承诺内容
上市公司	1、本公司及本公司的董事、监事和高级管理人员均不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况；

承诺方	承诺内容
	2、本公司及本公司的董事、监事和高级管理人员最近 36 个月不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形； 3、本公司及本公司的董事、监事和高级管理人员不存在其他依据《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》不得参与任何上市公司重大资产重组之情形。
上市公司控股股东、实际控制人	1、本人/本企业不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况； 2、本人/本企业最近 36 个月不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形； 3、本人/本企业不存在其他依据《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》不得参与任何上市公司重大资产重组之情形。
上市公司董事、监事、高级管理人员	1、本人不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况； 2、本人最近 36 个月不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形； 3、本人不存在其他依据《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》不得参与任何上市公司重大资产重组之情形。

(八) 关于重大资产出售若干事项的承诺

承诺方	承诺内容
上市公司	1、本公司最近三年内不存在违规对外提供担保或者资金被本公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形； 2、本公司不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形； 3、本公司是依法成立并有效存续的股份有限公司，具有相关法律、法规、规章及规范性文件规定的签署与本次交易相关的各项承诺、协议并享有、履行相应权利、义务的合法主体资格。

(九) 关于本次重大资产出售标的资产权属及合法合规性的承诺

承诺方	承诺内容
上市公司	1、公司对本次交易的标的公司所持有的股权，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反作为股东所应承担的义务及责任的行为。 2、本公司所持有的标的公司股权权属清晰，不存在任何权属纠纷，亦不存在纠纷或者潜在纠纷，不存在代持、委托持股或其他利益输送安排及任何其他可能使本公司持有的标的公司股权存在争议或潜在争议的情况。 3、本公司所持标的公司股权权属清晰，不存在抵押、质押等权利受限制的情形，不存在诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者妨碍权属转移的情形，相关股权的过户或者转移不存在法律障碍。 4、截至本承诺函签署日，本次交易的标的公司不存在刑事处罚及因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，最近三年内不存在未在本次重大资产出售相关文件中公开披露的重大行政处罚。

(十) 关于本次重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺

承诺方	承诺内容
上市公司董事、高级管理人员	1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； 2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束； 3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动； 4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 5、若公司后续推出股权激励政策，承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 6、自本承诺出具日至公司本次交易实施完毕前，若中国证券监督管理委员会（“中国证监会”）或深圳证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定时，届时将按照中国证监会或深圳证券交易所的最新规定出具补充承诺； 7、作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意接受中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。违反承诺给公司或者股东造成损失的，依法承担补偿责任。
上市公司控股股东、实际控制人	1、依照相关法律、法规及奥园美谷《公司章程》的有关规定行使股东权利，不越权干预奥园美谷经营管理活动，不侵占奥园美谷利益； 2、自本承诺出具日至本次交易实施完毕前，若中国证监会或深圳证券交易所做出关于填补回报措施及其承诺的新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定的，本公司/本人承诺届时将按照中国证监会或深圳证券交易所的最新规定出具补充承诺； 3、作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司/本人同意接受中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本公司/本人作出相关处罚或采取相关管理措施。

七、本次交易对中小投资者权益保护的安排

本次交易中，上市公司将采取如下措施，保护投资者合法权益：

(一) 严格履行上市公司信息披露义务

在本次重组方案报批以及实施过程中，上市公司将严格按照《证券法》、《重组管理办法》、《上市规则》、《信息披露管理办法》等相关法律、法规的要求，及时、完整的披露相关信息，切实履行法定的信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件以及本次交易的进展情况。

同时，本预案公告后，公司将继续严格履行信息披露义务，按照相关法规的要求，及时、准确、公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件与本次重组的进展情况。

（二）严格履行上市公司审议及表决程序

本次交易尚不确定是否构成关联交易，议案实施将严格按照相关规定履行法定程序进行表决和披露。独立董事就该事项发表了独立意见。交易对象确定后，上市公司将重新召开董事会审议本次交易的相关议案，并提交公司股东大会由公司股东予以表决。如本次交易构成关联交易，关联董事将在董事会就相关议案表决时予以回避，关联股东将在股东大会就相关议案的表决将予以回避。

（三）本次交易资产定价公允性

本次交易中，公司已聘请具有证券期货业务相关资格的国众联评估对标的资产进行评估，国众联评估及其经办评估师与上市公司及标的资产均没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，有利于保证本次拟出售资产定价合理、公平、公允，保护中小股东利益。本次交易标的的挂牌价格以评估机构出具的评估结果为基础，公司参考评估结果并扣减分红金额后，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，且最终交易价格以公开挂牌结果为准，确保拟出售标的资产的定价公允、公平、合理。

（四）股东大会网络投票的安排

根据《重组管理办法》等有关规定，公司董事会将在审议本次交易方案的股东大会召开前发布股东大会召开通知，提醒股东参加审议本次交易方案的股东大会。公司将根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，除现场投票外，本公司将就本次重组方案的表决提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。

（五）交易完成后上市公司的利润分配政策

本次交易完成后，公司仍将继续遵循现行《公司章程》中关于利润分配的相关政策，积极对公司的股东给予回报。

（六）其他保护投资者权益的措施

上市公司承诺：保证提供信息的真实、准确和完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担个别和连带的法律责任。

八、上市公司控股股东对本次交易的原则性意见，及控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员自本次重组预案签署日起至实施完毕期间的股份减持计划

（一）上市公司控股股东对本次交易的原则性意见

上市公司控股股东奥园科星认为，本次交易符合相关法律、法规及监管规定的规定，有利于改善公司资产结构，有利于增强上市公司未来盈利能力，有利于保护广大投资者以及中小股东的利益，原则性同意本次交易。

（二）上市公司控股股东、实际控制人自本次重组预案出具之日起至实施完毕期间的股份减持计划

上市公司控股股东深圳奥园科星投资有限公司、实际控制人郭梓文先生出具承诺：

“1、自本承诺函出具之日起至本次交易实施完毕，本人/本企业无任何减持上市公司股份的计划。

2、若本人/本企业违反上述承诺给上市公司或者投资者造成损失的，本人/本企业愿意依法承担对上市公司或者投资者的赔偿责任。”

（三）上市公司董事、监事、高级管理人员自本次重组预案出具之日起至实施完毕期间的股份减持计划

上市公司董事、监事、高级管理人员出具承诺：

“1、自本承诺函出具之日起至本次交易实施完毕，本人无任何减持上市公司股份的计划。

2、若本人违反上述承诺给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的赔偿责任。”

九、待补充披露的信息提示

由于本次交易中通过产权交易所公开挂牌征集的交易对方暂不确定，本预案中有关交易对方和交易合同等内容暂无法披露。上市公司将根据本次交易的工作进度，及时披露交易进展公告，以履行信息披露义务。相关情况将在重组报告书（草案）中予以披露。

十、其他需要提醒投资者重点关注的事项

本预案的全文已在深圳证券交易所网站（www.szse.cn）披露，投资者应据此作出投资决策。

本预案根据目前进展情况以及可能面临的不确定性，就本次重组的有关风险因素作出特别说明。提醒投资者认真阅读本预案披露的风险提示内容，注意投资风险。

本预案披露后，公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露公司本次重组的进展情况，敬请广大投资者注意投资风险。

重大风险提示

投资者在评价上市公司本次重大资产出售事项时，除本预案的其他内容和与本预案同时披露的相关文件外，还应特别认真考虑下述各项风险因素。

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易的审批风险

上市公司已于2021年6月22日召开了第十届董事会第十六次会议，审议并通过了本次交易方案及相关事宜。本次交易尚需履行多项审批程序，包括但不限于上市公司董事会、股东大会对本次交易方案的批准等。本次交易能否获得上述批准以及最终获得相关批准时间，均存在不确定性，提请投资者注意相关风险。

（二）本次交易可能暂停、取消或终止的风险

上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，公司与交易对方在协商确定本次交易的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少和避免内幕信息的传播，但仍不排除有关机构和个人利用关于本次交易的内幕信息进行内幕交易的可能。本次交易存在因上市公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而暂停、终止或取消的风险。

在交易推进过程中，市场环境可能会发生变化，从而影响本次交易的条件，交易双方可能需根据市场环境变化完善交易方案，如交易双方无法就完善交易方案的措施达成一致，交易双方均可能选择终止本次交易。另外，监管机构的监管政策、审核要求也可能对本次交易方案产生重大影响，提请投资者关注本次交易可能被暂停、中止或取消的风险。

（三）本次交易价款支付的风险

本次挂牌转让的意向受让方应根据北京产权交易所的要求在规定时间内缴纳交易保证金。意向受让方被确定为受让方后，保证金按相关约定自动转为交易价款，剩余部分由受让方根据交易合同约定支付。签署交易合同后，若交易对方

在约定时间内无法筹集足额资金，则本次交易价款存在不能按时支付的风险。

（四）无法通过公开挂牌征集取得符合条件的交易对方的风险

本次交易公开挂牌的结果目前尚不确定，最终的交易对方亦尚不确定，本次交易存在通过公开挂牌程序无法征集到符合条件的交易对方的可能，进而可能对于本次交易的实施或者进程造成影响，提请广大投资者关注本次交易无法通过公开挂牌征集取得符合条件的交易对方的风险。

二、与标的资产相关的风险

上市公司所拥有的标的资产权属清晰、完整，不存在质押、权利担保或其它受限制的情形。但在本次交易实施前，如果标的公司的股权出现诉讼、仲裁或司法强制执行等重大争议或者妨碍出售的其他情形，将会对本次交易的实施构成不利影响和风险。

三、与上市公司经营相关的风险

（一）经营规模下降的风险

上市公司出售标的资产后，将剥离主要的房地产相关业务。根据上市公司的审计报告及中审众环出具的《备考审阅报告》，本次交易构成重大资产重组。标的资产 2020 年的营业收入占上市公司相应指标的比重为 80.11%，占比较高。本次交易完成后，上市公司的营业收入规模可能呈现一定程度的下降，提请广大投资者注意投资风险。

（二）因出售资产而带来的主营业务结构变化和业绩波动风险

本次交易完成后，上市公司主营业务将由房地产业务、医疗美容业务及化纤新材料业务转变为以医疗美容业务及化纤新材料业务为主，上市公司主营业务收入结构将发生重大变化。鉴于医疗美容行业竞争激烈，公司未来可能存在业绩大幅波动的风险。

（三）资产出售收益不具有可持续性的风险

上市公司通过本次交易获得资产出售收益，该收益不具可持续性，属于非经常性损益，请投资者注意投资风险。

（四）上市公司对标的公司进行担保的风险

本次交易前，为满足本次交易所涉标的公司的经营及发展的需要，依据《公司法》《证券法》等法律法规及《公司章程》，上市公司为标的公司的债务融资提供了连带责任担保，并严格履行信息披露义务。

截至 2021 年 5 月 31 日，上市公司对本次交易标的公司实际担保余额合计 18.42 亿元。尽管上市公司在本次交易挂牌条件中要求协商解除担保或由受让方就该等担保向上市公司提供反担保，但上市公司作为担保人仍然存在一定风险。

四、其他风险

（一）资本市场风险

本次重大资产重组将对公司的生产经营和财务状况产生一定影响，公司基本面的变化将影响公司股票价格；宏观经济形势变化、国家重大经济政策的调控、公司经营状况、股票市场供求变化以及投资者心理变化等种种因素，都会对公司股票价格带来波动，给投资者带来风险，请投资者注意相关风险。

（二）不可抗力风险

上市公司不排除因政治、政策、经济、自然灾害等其他不可控因素给上市公司及本次交易带来不利影响的可能性，请投资者注意相关风险。

目录

上市公司声明	1
交易对方声明	1
释义	2
重大事项提示	5
一、本次交易方案概述.....	5
二、本次交易的评估和初步作价情况.....	5
三、本次交易构成重大资产重组，是否构成关联交易尚不确定，本次交易不构成重组上市.....	6
四、本次重组对上市公司的影响.....	8
五、本次交易方案实施需履行的批准程序.....	10
六、本次交易相关方所作出的重要承诺.....	10
七、本次交易对中小投资者权益保护的安排.....	15
八、上市公司控股股东对本次交易的原则性意见，及控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员自本次重组预案签署日起至实施完毕期间的股份减持计划.....	17
九、待补充披露的信息提示.....	18
十、其他需要提醒投资者重点关注的事项.....	18
重大风险提示	19
一、与本次交易相关的风险.....	19
二、与标的资产相关的风险.....	20
三、与上市公司经营相关的风险.....	20
四、其他风险.....	21
目录	22
第一节 本次交易的背景和目的	25
一、本次交易的背景.....	25
二、本次交易的目的.....	25
第二节 本次交易概况	27
一、本次交易的具体方案.....	27
二、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序.....	32
三、关于本次交易是否构成重大资产重组、关联交易、重组上市的分析..	33
四、本次交易对上市公司的影响.....	35
第三节 上市公司基本情况	38
一、公司基本情况.....	38
二、公司历史沿革及股本变动情况.....	38
三、公司股本结构及前十大股东情况.....	47
四、上市公司最近六十个月控股权变动情况.....	47
五、公司控股股东及实际控制人.....	48
六、最近三年重大资产重组情况.....	50
七、最近三年公司主营业务发展情况.....	50

八、最近三年主要财务数据及财务指标.....	50
九、上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员最近三年受到行政处罚或刑事处罚情况的说明.....	51
十、上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查情况的说明.....	51
十一、上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内是否受到证券交易所公开谴责，是否存在其他重大失信行为.....	51
第四节 交易对方基本情况	52
第五节 交易标的基本情况	53
一、京汉置业.....	53
二、北京养嘉.....	95
三、蓬莱养老.....	99
第六节 标的资产评估情况	105
一、标的资产评估总体情况.....	106
二、标的资产评估具体情况.....	121
三、上市公司董事会对标的资产评估合理性及定价公允性的分析.....	135
四、独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性及交易定价的公允性的意见.....	138
第七节 本次交易主要合同	140
第八节 本次交易合规性分析	141
一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定.....	141
二、本次交易符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定的说明.....	143
第九节 管理层讨论与分析	145
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果分析.....	145
二、标的资产所在行业特点和经营情况的讨论与分析.....	154
三、标的公司最近两年财务状况、盈利能力分析.....	163
四、本次交易完成后上市公司的财务状况、盈利能力和未来发展前景的影响.....	195
五、本次交易对上市公司非财务指标的分析.....	201
第十节 财务会计信息	202
一、交易标的最近两年合并财务报表.....	202
二、上市公司备考财务报表.....	209
第十一节 同业竞争和关联交易	213
一、同业竞争情况.....	213
二、关联交易情况.....	215
第十二节 风险因素	222
一、与本次交易相关的风险.....	222
二、与标的资产相关的风险.....	223
三、与上市公司经营相关的风险.....	223
四、其他风险.....	224
第十三节 其他重要事项	225

一、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见.....	225
二、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形；上市公司是否存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形.....	225
三、上市公司负债结构合理，不存在本次交易大量增加负债的情况.....	225
四、上市公司最近十二个月内发生资产交易的说明.....	225
五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排.....	226
六、本次重大资产出售自预案签署日起至实施完毕期间的股份减持计划	226
七、本次重大资产出售事项披露前上市公司股票价格波动情况.....	227
八、中小股东权益保护的安排.....	228
九、关于不存在依据《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》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情况的说明	229
第十四节 独立董事意见	230
一、关于公司本次重大资产出售事项的事前认可意见.....	230
二、关于公司本次重大资产出售事项的独立意见.....	230
第十五节 上市公司及全体董事、监事、高级管理人员声明	234
一、上市公司全体董事声明.....	234
二、上市公司全体监事声明.....	235
三、上市公司全体高级管理人员声明.....	236

第一节 本次交易的背景和目的

一、本次交易的背景

（一）公司进行战略转型，提升自身可持续发展能力

2020年10月26日，公司召开第十届董事会第五次会议，审议通过了《关于调整公司发展战略的议案》。根据宏观经济形势及行业发展状况，结合公司目前经营发展状况，公司制定了新的发展战略：

公司以“绿色纤维新材料为基础，上下游联动，打造美丽健康”为战略方向，构建以医疗美容及绿色纤维为主业的发展格局，积极拓展上下游领域，推进公司向美丽健康行业的战略升级。

（二）轻装上阵，聚焦健康美丽产业

本次交易前，公司主要从事以健康住宅开发为主的房地产业务、以新材料研发与制造为主的化纤新材料业务以及医美相关业务。三大业务板块齐驱并进虽然对公司的营业收入有较好的支撑，但跨行业经营会给公司带来一定的管理压力。

为更好的实现公司的战略目标，公司拟通过剥离主要的房地产业务的方式，轻装上阵，投入更多的资源及精力发展健康美丽产业。

二、本次交易的目的

（一）上市公司进一步明晰发展战略，聚焦美丽健康产业

上市公司拟通过本次重大资产重组进行资产结构业务结构调整，结合第十届董事会第五次会议确定的战略方向，积极实施战略转型。

通过本次交易，公司将聚焦美丽健康产业，并将回收的资金用于美丽健康产业发展、归还借款以及补充流动资金，加快公司的战略转型。

（二）优化资产结构

随着自持资产占比上升，公司资产周转率逐年下降，财务费用逐年攀升，对

经营业绩的负面影响日益凸显。本次交易有利于优化上市公司资产结构。

此外，本次交易亦有助于解决公司与控股股东及其关联方现存的同业竞争问题。

第二节 本次交易概况

一、本次交易的具体方案

（一）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。

（二）交易方式和交易对方

上市公司拟在北京产权交易所公开挂牌转让的方式对外转让标的资产，并由交易对方以现金方式购买，本次交易标的的挂牌价格以评估机构出具的评估结果为基础，公司参考评估结果并扣减分红金额后，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，最终交易价格及交易对方以公开挂牌结果为准。

截至本预案签署日，上市公司持有蓬莱养老 35% 股权，华录健康养老发展有限公司、北京易华录信息技术股份有限公司和烟台市蓬莱区财金投资有限公司分别持有蓬莱养老 36%、19% 和 10% 股权，华录健康养老发展有限公司、北京易华录信息技术股份有限公司和烟台市蓬莱区财金投资有限公司均已放弃对本次拟转让的蓬莱养老股权的优先购买权。

（三）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

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
蓬莱养老	2,968.07	2,968.25	0.18	0.01%	35.00%	1,038.89
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。

2021年4月9日，京汉置业股东会通过了分红的决议，向股东分红 100,000.00 万元。

上市公司参考上述评估结果并扣减分红金额，拟以 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，最终交易价格将根据公开挂牌结果确定。

（四）保证金及转让方式

本次挂牌转让的意向受让方应在规定时间内以转账方式向北京产权交易所缴纳相当于挂牌价格的 3% 作为交易保证金，如在挂牌期间只产生一家符合条件的意向受让方，则本次标的资产出售将直接采取协议转让的方式，交易保证金在资产出售协议签署后直接转为交易价款一部分。如挂牌期间产生两家及以上符合条件的意向受让方，则本次标的资产出售将采取产权交易竞价方式，该交易保证金相应转为竞价保证金，意向受让方被确定为受让方的，其竞价保证金相应转为交易价款一部分。

如意向受让方未被确定为最终交易对方的，其交纳的交易保证金在确定最终交易对方之日起 3 个工作日内全额无息返还；如意向受让方违约的，其交纳的交易保证金将不予退还。

（五）信息发布期限

本次挂牌的信息发布期限为 20 个自然日，自北京产权交易所网站披露转让信息次日起算；如本次公开挂牌期满，无符合条件的受让方，或意向受让方虽被确定为受让方但未能按公开挂牌要求的签约期限与上市公司签订《产权交易合同》的，则上市公司将另行召开董事会审议标的资产后续处置相关事项。

（六）交易条件

1、本次挂牌出售的受让方应满足以下资格条件：

- (1) 受让方为依法设立的企业法人；
- (2) 具有良好的财务状况和支付能力并具有良好的商业信用，无不良记录；
- (3) 受让方须承诺受让资金来源合法；
- (4) 需符合法律、法规、规章及其他规范性法律文件规定的相关条件（如有）；
- (5) 受让方及其主要管理人员最近五年内未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁；
- (6) 受让方及其主要管理人员不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况等；
- (7) 受让方知悉标的公司已经披露的资产、负债、人员、业务现状等方面可能存在的潜在风险，同意以标的公司现状进行受让，本次交易完成后受让方不得因该等风险向本公司主张任何权利；

2、以分期支付的方式支付交易价款，具体支付安排为：

- (1) 已支付的保证金作为交易价款的一部分；
- (2) 在资产出售协议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。

3、转让方与受让方签署《产权交易合同》，该合同为附条件生效的协议，须满足：

- (1) 本次交易及资产出售协议经转让方股东大会批准；
- (2) 本次交易获得相关监管部门的核准（如需）。

4、截至目前，蓬莱养老的注册资本为 15,000.00 万元，实收资本为 3,000.00 万元；2021 年 4 月 22 日，蓬莱养老股东会审议通过了将原注册资本 15,000.00 万元减少至 5,000 万元，后期出资不得晚于 2031 年 9 月 1 日，根据《公司法》的要求，蓬莱养老的减资事项还需通知债权人并履行公告程序。上市公司持有蓬莱养老 35% 股权，上市公司对蓬莱养老还未实缴的出资部分，需受让方继续履行出资。

（七）过渡期损益安排

2021 年 4 月 9 日，京汉置业股东会通过了分红的决议，向股东分红 100,000.00 万元。除上述分红 100,000.00 万元外，标的公司在评估基准日（不含当日）至交割日（包含当日）期间产生的盈利或亏损均由交易对方享有或承担，即本次标的资产的交易对价不因过渡期间损益进行任何调整。

（八）债权债务

受让方应于资产出售协议签订之日起 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。

截至 2021 年 5 月 31 日，标的公司应付上市公司及其子公司的债务情况如下：

单位：万元

序号	债务人	债权人	借款金额
1	京汉置业	襄阳隆运股权投资合伙企业（有限合伙）	14,850.00
2	京汉置业	奥园美谷	13,494.78
3	京汉置业	北京隆运资产管理有限公司	1,275.09
4	京汉置业	襄阳隆运股权投资合伙企业（有限合伙）	545.99
5	北京养嘉	奥园美谷	515.87
6	京汉置业	北京隆运资产管理有限公司	150.00
7	北京养嘉	奥园美谷	110.85
8	北京养嘉	奥园美谷	37.63
金额合计			30,980.21

（九）担保事项

就上市公司为标的公司债务提供担保的事宜，意向受让方需同意：

1、在标的公司股权交割日尚存的上市公司为标的公司债务提供的担保

(1) 金融机构债务的担保

截至 2021 年 5 月 31 日,上市公司为标的公司金融机构债务的担保情况如下:

单位: 万元

序号	债务人	债权人	借款余额	还款时间	担保到期日
1	京汉置业	信达资管	30,000.00	2023/8/21	2025/8/21
2	京汉廊坊	信达资管	20,823.52	2023/8/21	2025/8/21
3	京汉置业	信达资管	20,802.51	2023/8/21	2025/8/21
4	天津金汉、重庆中 翡岛	信达资管	20,078.10	2023/8/21	2025/8/21
5	京汉置业	信达资管	19,434.36	2023/8/21	2025/8/21
6	京汉置业	信达资管	18,084.55	2023/8/21	2025/8/21
7	天津凯华奎恩房地 产开发有限公司	信达资管	12,772.00	2023/8/21	2025/8/21
8	京汉置业	信达资管	6,386.00	2023/8/21	2025/8/21
9	保定京汉君庭酒店 有限公司	信达资管	4,889.41	2023/8/21	2025/8/21
		金额合计	153,270.45		

针对上述金融机构债务的担保,优先由上市公司、标的公司与担保权人协商一致,使得上市公司在标的公司股权交割后不再继续为标的公司提供担保。

如在标的公司股权交割日,仍存在上市公司及其子公司需为标的公司债务提供担保的情形,则在交割日后 3 个月内,由上市公司继续为标的公司的相应债务提供担保,并由受让方或其相关方向上市公司及其子公司提供反担保措施,上述期限过后,受让方需使得上市公司及其子公司在标的公司股权交割后不再继续为标的公司提供担保。

(2) 定向融资计划债务的担保

截至 2021 年 5 月 31 日,上市公司为标的公司定向融资计划债务的担保情况如下:

单位: 万元

序号	债务人	债权人	定向融资额度	已发行金额	剩余额度	还款时间	担保到期日
1	京汉置业	定向融资计划三期	20,000.00	13,995.00	6,005.00	2021/6/11-	2023/9/26

序号	债务人	债权人	定向融资额度	已发行金额	剩余额度	还款时间	担保到期日
						2021/11/28	
2	京汉置业	定向融资计划四期	10,000.00	9,975.00	25.00	2021/10/22- 2022/5/21	2024/4/1
3	京汉置业	定向融资计划二期	5,000.00	4,995.00	5.00	2021/6/26- 2021/12/9	2023/12/9
4	京汉置业	定向融资计划六期	5,000.00	1,260.00	3,740.00	2021/12/10- 2022/5/27	2024/3/25
5	京汉置业	定向融资计划五期	6,000.00	560.00	5,440.00	2021/6/24- 2022/5/20	2024/9/4
6	京汉置业	定向融资计划一期	5,000.00	180.00	4,820.00	2020/12/18- 2021/6/9	2023/6/9
7	京汉置业	2021 年定向融资计划一期	1,000.00	10.00	990.00	2021/11/27	2023/11/27
金额合计			52,000.00	30,975.00	21,025.00	-	-

鉴于上述定向融资计划在担保变更和提前还款方面都存在一定的限制，针对上述定向融资计划债务的担保，可由上市公司在现有额度规模和期限内继续对定向融资产品提供担保，并由受让方向上市公司提供相应的有效反担保。

2、自《产权交易合同》生效之日起，上市公司不再为标的公司新增债务提供担保。

同时，在标的公司股权交割日尚存的标的公司为上市公司及其子公司提供的担保维持不变。

（十）人员安置

本次重大资产出售不涉及人员安置问题，标的公司已有员工仍与其保持劳动关系，并不因本次交易而发生变更、解除或终止。

二、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序

（一）本次交易已履行的决策和审批程序

截至本预案出具日，本次交易已经履行的决策和审批程序包括：

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。

（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序

截至本预案签署日，本次交易尚需履行的决策和审批程序包括但不限于：

1、上市公司拟在北京产权交易所公开挂牌转让的方式对外转让标的资产，本次交易的交易对方及交易价格将根据公开挂牌结果确定。待确定具体交易对方及交易价格后，上市公司将与交易对方签署附生效条件的股权转让协议，并将再次召开董事会审议通过本次交易重组报告书及与本次交易有关的其他议案。

本次挂牌的信息发布期限为 20 个自然日，自北京产权交易所网站披露转让信息次日起算；如本次公开挂牌期满，无符合条件的受让方，或意向受让方虽被确定为受让方但未能按公开挂牌要求的签约期限与上市公司签订《产权交易合同》的，则上市公司将另行召开董事会审议标的资产后续处置相关事项。

2、上市公司股东大会审议通过本次交易相关事项；

3、深交所要求的其他程序（如需）。

本次交易在取得上述决策和审批前不得实施本次交易方案。上述各项决策和审批能否顺利完成以及完成时间均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

三、关于本次交易是否构成重大资产重组、关联交易、重组上市的分析

（一）本次交易构成重大资产重组

根据《重组管理办法》第十二条的规定：上市公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

（一）购买、出售的资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 50% 以上；

（二）购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司

同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50% 以上；

(三) 购买、出售的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50% 以上，且超过 5,000 万元人民币。

《重组管理办法》第十四条规定：……出售的资产为股权的，其资产总额、营业收入以及资产净额分别以被投资企业的资产总额、营业收入以及净资产额与该项投资所占股权比例的乘积为准。……出售股权导致上市公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、营业收入以及资产净额分别以被投资企业的资产总额、营业收入以及净资产额为准。

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。根据上市公司及标的公司 2020 年度经审计的财务数据，本次交易相关财务指标计算如下：

单位：万元

项目	资产总额	资产净额	营业收入
上市公司	945,317.40	171,388.82	198,734.41
拟出售资产合计	757,149.67	147,771.10	159,206.33
其中：京汉置业 100% 股权	750,363.44	147,093.10	159,206.33
北京养嘉 100% 股权	369.65	-360.09	-
蓬莱养老 35% 股权	6,416.57	1,038.82	-
财务指标占比	80.09%	86.22%	80.11%

注 1：上市公司的资产总额、资产净额和营业收入为上市公司 2020 年经审计的相应财务数据；

注 2：交易标的的资产总额、资产净额和营业收入均为 2020 年经审计的相应财务数据。其中，蓬莱养老的资产总额、资产净额为 2020 年蓬莱养老经审计的相应财务数据乘以 35% 计算所得。

综上，因标的公司 2020 年末资产总额、资产净额和 2020 年度营业收入占上市公司同期经审计的合并财务报告资产总额、资产净额和营业收入的比例均达到 50% 以上，根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。

(二) 本次交易是否构成关联交易尚不确定

上市公司拟通过北京产权交易所公开挂牌的方式确定交易对方，最终交易对方的确认以公开挂牌结果为准，故本次交易的交易对方尚不确定，本次交易是否

构成关联交易亦尚不能确定。

本次交易的交易对方根据公开挂牌的结果确定后，上市公司将再次召开董事会及股东大会审议本次交易相关事项，如构成关联交易，关联董事及关联股东均将回避表决。

（三）本次交易不构成重组上市

本次交易系重大资产出售，本次交易完成前后，公司股权结构保持不变，控股股东、实际控制人未发生变更，因此本次交易不构成重组上市。

四、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司业务的影响

本次交易前，公司主要从事以健康住宅开发为主的房地产业务、以新材料研发与制造为主的化纤新材料业务以及医美相关业务。

其中，公司房地产业务主要通过本次交易标的京汉置业等子公司实施，并通过本次交易标的北京养嘉和蓬莱养老等子公司对健康养老业务进行战略性布局。以健康住宅开发为主的房地产业务是目前公司收入的主要来源。公司主要以京津冀为中心，逐步向西南、长三角、珠三角等全国范围扩展，形成了包括普通住宅、商业综合体、空港物流城、酒店等多产品覆盖、多领域经营、多产业发展的综合性业务链条。

2020年6月以来，在奥园科星成为公司控股股东后，结合经营发展状况，公司的业务布局逐步进行调整，制定了以“绿色纤维新材料为基础，上下游联动，打造美丽健康”的战略方向，向高端纺织品、医美、健卫等应用领域进行拓展。2021年以来，随着公司完成对浙江连天美企业管理有限公司55%股权的收购、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、轻医美类产品等方面签署战略合作协议，公司正式切入医美赛道。

通过本次交易，公司将收缩房地产业务，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。本次交易完成后，上市公司将集中资源，努力提升公司的可持续经营能力和盈利能力，提升上市公司价值，维护中小股东利益。

此外，本次交易亦有助于解决公司与控股股东及其关联方现存的同业竞争问题。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及发行股份，不会对上市公司的股权结构造成影响。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

本次交易上市公司将出售所持有的标的公司的股权，有利于上市公司优化资产结构，降低资产负债率。

根据中审众环出具的 2019 年度和 2020 年度上市公司审计报告及上市公司《备考审阅报告》，上市公司本次交易前后财务数据如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日/2020 年度		2019 年 12 月 31 日/2019 年度	
	交易前	交易后（备考）	交易前	交易后（备考）
资产总额	945,317.40	490,607.71	1,020,820.57	429,376.87
负债总额	680,029.45	258,723.07	754,940.20	189,226.58
资产负债率	71.94%	52.74%	73.95%	44.07%
归属于母公司所有者权益合计	171,388.82	182,629.59	183,374.57	190,502.56
营业收入	198,734.41	45,409.18	315,040.44	72,325.78
归属于母公司所有者的净利润	-13,474.94	-8,439.97	1,208.97	-4,466.20
基本每股收益(元/股)	-0.17	-0.11	0.02	-0.06

（四）本次交易对上市公司治理结构的影响

上市公司已设立股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法履行职责，上市公司具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。

本次交易完成后，上市公司将按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准

则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等法律法规、中国证监会的有关规定和深交所相关业务规则的要求，根据实际情况对上市公司章程进行修订，以适应本次重组后的业务运作及法人治理要求，继续完善和保持健全有效的法人治理结构。

第三节 上市公司基本情况

一、公司基本情况

企业名称	奥园美谷科技股份有限公司
股票简称	奥园美谷
曾用名	湖北金环股份有限公司、京汉实业投资股份有限公司、京汉实业投资集团股份有限公司
曾用简称	湖北金环、G 金环、京汉股份
股票代码	000615.SZ
注册地址	湖北省襄阳市樊城区陈家湖
法定代表人	胡冉
董事会秘书	蒋南
注册资本	78,118.03 万元
统一社会信用代码	914200007070951895
经营范围	健康咨询；化妆品及卫生用品批发；化妆品及卫生用品零售；技术推广服务；理发及美容服务；医学研究和试验发展；产业投资；投资管理、投资咨询；房地产开发；商品房销售信息咨询；销售钢材、建筑材料、商品房；文化旅游、健康养老产业投资；建筑施工；物流仓储；新材料的制造与销售；货物进出口及技术进出口；美容医院服务；美容护肤产品生产销售（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话号码	020-84506752
传真号码	020-84506752
公司网址	http://aoyuanbeauty.com
电子邮箱	investors@aoyuanbeauty.com

二、公司历史沿革及股本变动情况

1、1993 年，公司设立

公司前身为湖北金环股份有限公司。湖北金环是 1993 年 6 月依照湖北省体改委鄂改[1993]49 号批复文件，以湖北化纤集团有限公司（原“湖北化纤总公司”）为主发起人，与湖北化纤集团有限公司综合经营公司（原“湖北化纤总公司综合

经营公司”)、襄樊市第一棉纺织厂、襄樊市供电局电力实业总公司共同发起并采用定向募集的方式设立的股份有限公司，1993年6月8日在湖北省工商行政管理局登记注册，公司总股本为4,066.00万股，注册资本为4,066.00万元，其中国有法人股2,455.00万元，占60.38%，其他法人股775.00万元，占19.06%，内部职工股836.00万元，占20.56%。

2、1996年，发行上市

1996年9月26日经中国证券监督管理委员会证监发字（1996）231号文批准，湖北金环向社会公开发行A股1,132.80万股，原内部职工股167.20万股流通上市，并于1996年10月16日在深圳证券交易所挂牌交易（股票代码：000615）。本次上市后，公司总股本为5,198.80万股。

3、1997年，分配股票股利增资

1997年，经湖北金环第六次股东大会决议，并经湖北省证券委员会办公室出具关于同意公司1996年度利润分配的函（鄂证办函[1997]17号），湖北金环以5,198.80万股为基数，用未分配利润向全体股东实施10股送2股的利润分配，共增加股本1,039.76万股。本次分配股票股利后，湖北金环总股本增加到6,238.56万股。

4、1997年，配股增资

1997年，经湖北金环临时股东大会决议，并于1997年12月26日经中国证券监督管理委员会证监上字（1997）121号文批准，湖北金环以6,238.56万股为基数，对全体股东按每10股配售2.5股的比例进行配售，配股价格为5.7元/股，最终配售共1,373.13万股。本次实施配股后，湖北金环总股本增加到7,611.69万股。

5、1998年，资本公积转增股本

1998年4月6日，经湖北金环第七次股东大会决议，并经湖北省证券监督管理委员会出具关于同意公司1997年度利润分配方案的函（鄂证监函[1998]17号），湖北金环以7,611.69万股为基数，用资本公积向全体股东每10股转增3股。

本次资本公积转增股本后，湖北金环总股本增加到 9,895.20 万股。

6、1999 年，分配股票股利及资本公积转增股本

1999 年 4 月 16 日，经湖北金环第八次股东大会决议，湖北金环以 9,895.20 万股为基数，用未分配利润向全体股东每 10 股送 1 股派 0.25 元，用资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股。本次分配股票股利及资本公积转增股本后，湖北金环总股本增加到 13,853.28 万股。

7、2000 年，配股增资

2000 年 4 月 18 日，经湖北金环 1999 年度股东大会决议，湖北金环以 13,853.28 万股为基数，按 10:3 的比例向全体股东配售股票。2000 年 7 月 31 日，湖北金环收到中国证券监督管理委员会证监公司字(2000)107 号文同意湖北金环配股的批复。本次配股公司最终共配售 1,637.56 万股，配股后总股本增加到 15,490.85 万股。

8、2006 年，用资本公积向流通股股东转增股本进行股权分置改革

2006 年 2 月 8 日，经湖北金环第三次临时股东大会决议，湖北金环以流通股股本 7,096.11 万股为基数，用资本公积向方案实施日登记在册的全体流通股股东转增股本，流通股股东获得每 10 股转增 8 股的股份。本次转增后，湖北金环总股本增加到 21,167.73 万股，且全部实现流通。

9、2014 年，变更实际控制人

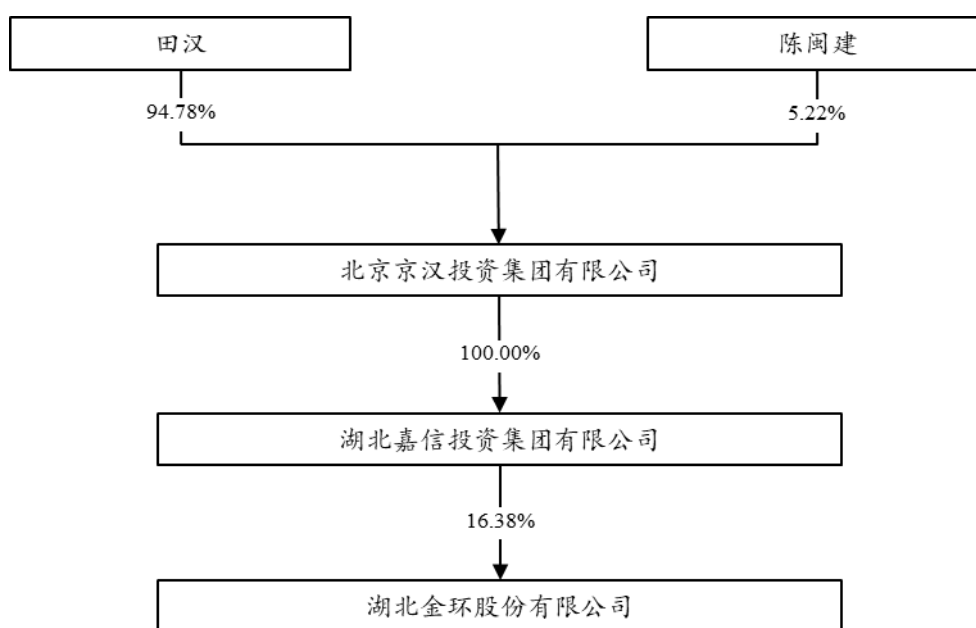
朱俊峰、胡爱珍、湖北嘉信投资集团有限公司与北京京汉投资集团有限公司借款合同纠纷案件，经北京市第一中级人民法院民事调解于 2014 年 5 月 26 日签署调解协议。根据调解协议书，朱俊峰与胡爱珍以其合计持有的湖北嘉信投资集团有限公司 100% 股权抵偿朱俊峰欠付京汉投资的借款本金 20,800 万元及其利息。

2014 年 5 月 30 日，湖北省工商行政管理局出具《工商变更登记通知书》，同意：湖北嘉信投资集团有限公司由胡爱珍出资 438 万元，占湖北嘉信投资集团有限公司 1% 股权，朱俊峰出资 43,362 万元，占湖北嘉信投资集团有限公司 99%

股权，变更为京汉投资出资 43,800 万元，持有湖北嘉信投资集团有限公司 100% 股权；企业类型由有限责任公司（自然人投资或控股）变更为有限责任公司（法人独资）；法定代表人变更为陈闽建。此次工商变更完成后，京汉投资通过湖北嘉信投资集团有限公司间接持有公司 16.38% 股权，湖北金环实控人变更为田汉。

2014 年 6 月 5 日，湖北金环就本次变更出具《详式权益变动报告书》和《简式权益变动报告书》。

此次变更后湖北金环与实际控制人的产权及控制关系如下：



10、2015 年，京汉置业借壳上市

2015 年 4 月 27 日，湖北金环召开 2015 年第一次临时股东大会，审议通过《关于〈湖北金环股份有限公司发行股份及支付现金购买资产暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》，并同意京汉控股集团有限公司、北京合力万通信息咨询中心（有限合伙）、关明广、段亚娟免于以要约方式收购公司股份。

2015 年 9 月 17 日，中国证监会出具《关于核准湖北金环股份有限公司向京汉控股集团有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2015]2139 号），核准：湖北金环向京汉控股发行 16,625.45 万股股份，向合力万通发行 683.73 万股股份，向关广明发行 172.79 万股股份，向曹进发行 153.56 万股股份，向袁人江

发行 44.14 万股股份，向田保战发行 11.57 万股股份及支付现金对价 1,239.00 万元用于购买发行对象持有的京汉置业 100% 的股份。

2015 年 9 月 28 日大信会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具了《验资报告》（大信验字[2015]第 2-00094 号），验证：截至 2015 年 9 月 28 日止，上市公司已收到京汉控股、合力万通、关明广、曹进、段亚娟、袁人江、田保战缴纳的新增注册资本 17,844.80 万元。各股东均以所持有的京汉置业全部股权出资。

同日，北京市工商行政管理局核准了京汉置业股东变更事项并核发了新的《营业执照》（110000001785785），京汉置业 100% 股权已过户至湖北金环名下。

根据湖北金环于 2015 年 10 月 28 日发布的《收购报告书》，公司于 2015 年 10 月 20 日就本次非公开发行股份向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提交相关登记材料，并收到了中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《股份登记申请受理确认书》。本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为 1.00 元，发行价格 8.30 元/股，申请增加股份 17,844.80 万股，增加后的股份总数为 39,012.53 万股。

2015 年 10 月 29 日，本次非公开发行新股在深交所上市，新增股份后，公司总股本增加至 39,012.53 万股。

11、2016 年，第一次变更名称

2016 年 4 月 27 日，湖北省工商行政管理局出具《企业名称变更核准通知书》，核准公司名称变更为“京汉实业投资股份有限公司”。

2016 年 5 月 25 日，湖北金环就本次变更发布《关于变更公司全称及证券简称的公告》，湖北金环于 2016 年 5 月 25 日向深交所申请办理完成公司全称变更备案、证券简称变更核准相关事宜。

2016 年 5 月 26 日，经深交所核准，公司启用新的证券简称“京汉股份”，证券英文简称“KINGHAND”，证券代码“000615”不做变更。

12、2016 年，资本公积转增股本

2016年5月19日,京汉股份2015年年度股东大会审议通过《关于公司2015年度利润分配及资本公积金转增股本预案》。

根据京汉股份出具的《2015年年度权益分配实施公告》,2015年度利润分配及资本公积金转增股本方案的具体内容为:以京汉股份2015年12月31日总股本为基数,以未分配利润向全体股东每10股派发现金股利1.00元(含税);同时以资本公积金向全体股东每10股转增10股。公司股份总数由39,012.53万股增至78,025.06万股。

13、2017年,限制性股票与股票期权激励计划

2017年9月8日,京汉股份2017年第六次临时股东大会审议通过《关于<公司2017年限制性股票与股票期权激励计划(草案)及摘要>的议案》。

2017年10月26日,京汉股份第八届董事会第三十一次会议审议通过《关于向激励对象授予限制性股票与股票期权的议案》。

根据京汉股份于2017年11月1日出具的《关于向激励对象授予限制性股票与股票期权的公告》、《关于调整公司2017年股票激励计划授予日期的公告》,京汉控股授予公司董事(不含独立董事)、中高级管理人员及核心骨干限制性股票与股票期权,股票期权的授予日为2017年10月31日,限制性股票的授予日为2017年11月16日。首次授予的限制性股票按比例分为不同的锁定期,分别为12个月、24个月和36个月。首次授予的限制性股票自授予日起12个月后,满足解锁条件的激励对象可以分三期申请解锁,解锁比例分别为30%、30%、40%。本次股权激励计划授予的股票期权等待期指股票期权授予后至股票期权可行权日之间的时间,本计划下股票期权的等待期为12个月。在可行权期内,若达到本计划规定的行权条件,激励对象获授的股票期权可在授予日起满12个月后的未来48个月内,分三批行权,行权比例分别为30%、30%、40%。

2017年11月,经深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认,公司完成了《京汉实业投资股份有限公司限制性股票和股票期权激励计划(草案)》股票期权与限制性股票的首次授予登记工作。

2017年10月31日，授予35名激励对象共680.96万股股票期权（不含预留部分），授予价格为16.02元/股。

2017年11月16日，授予29名激励对象480.65万股限制性股票（不含预留部分），授予价格为8.01元/股。

此次股权激励计划限制性股票授予完成后，增加限制性股票480.65万股，股份总数由78,025.06万股增至78,505.70万股。

14、2018年、2019年，限制性股票回购注销

根据京汉股份出具的相关公告，京汉股份限制性股票与股票期权激励计划7名激励对象离职，已不具备激励对象资格，根据公司《限制性股票与股票期权激励计划（草案）及摘要》的有关规定，激励对象辞职、因个人原因与公司解除劳动合同关系的，其已获授但尚不可解锁的限制性股票不得解锁，由公司按本计划规定回购注销。公司董事会同意回购注销上述7名激励对象已获授予但尚未解锁的限制性股票共165.11万股。

公司于2018年3月23日完成张天诚、王树所持共145.44万股限制性股票的回购注销手续；于2018年8月9日完成樊华、徐翔所持共19.66万股限制性股票的回购注销手续；于2019年1月30日完成张建新所持共5.62万股限制性股票的回购注销手续；于2019年6月19日完成董海斌、何振涛所持共104.21万股限制性股票的回购注销手续。

上述限制性股票回购注销完成后，公司总股本减少至78,230.77万股。

15、2018年，第二次变更名称

2018年7月17日，湖北省工商行政管理局出具《企业名称变更核准通知书》，核准公司名称变更为“京汉实业投资集团股份有限公司”。

2018年7月20日，公司发布《关于名称变更并完成工商登记变更的公告》，公司名称变更为“京汉实业投资集团股份有限公司”，证券简称、证券代码不变。

16、2019年，股份回购

2018年11月27日，根据公司第十次临时股东大会审议通过的《关于回购公司股份的议案》，公司实施了首次回购。

2019年4月2日，公司第九届董事会第二十二次会议审议通过了《关于公司股份回购实施期限延期的议案》，同意将公司回购股份期限延长至2019年10月26日止，即回购实施期限自2018年10月26日起至2019年10月26日止。

2019年4月26日，公司第九届董事会第二十三次会议审议通过了《关于明确公司回购股份用途的议案》，同意将回购的股份全部用于股权激励或员工持股计划。

2019年10月14日，公司2019年第三次临时股东大会审议通过了《关于调整回购股份方案的议案》，同意以决定以不超过每股10.00元的价格通过集中竞价交易、大宗交易以及法律法规许可的其他方式回购公司股份，回购资金来源于公司自有或自筹资金，回购金额不低于1亿元（含1亿元），不超过2亿元（含2亿元），回购股份将全部用于股权激励或员工持股计划。回购实施期限为自2018年10月26日起至2019年10月26日止。

根据京汉股份于2019年10月29日出具的《关于公司回购期限届满暨回购方案实施完成的公告》，截至2019年10月26日回购期满，公司通回购专用证券账户以集中竞价方式回购股份数量累计1,820.06万股，占公司总股本的2.33%，其中最高成交价为7.74元/股，最低成交价为4.52元/股，累计支付的总金额为10,898.89万元（不含交易费用）。

17、2020年，实际控制人变更

2020年5月15日，京汉控股、田汉与奥园科星签署了《股份转让协议》，京汉控股将其持有的公司共22,923.18万股无限售流通股（占公司总股本的29.30%）转让给奥园科星。

2020年5月18日，奥园科星、京汉控股分别就本次变更出具《详式权益变动报告书》、《简式权益变动报告书》。

2020年6月29日，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司就本次变更

出具《证券过户登记确认书》，过户日期为 2020 年 6 月 24 日。过户完成后，公司控股股东变更为奥园科星，实际控制人变更为郭梓文。

18、2020 年，限制性股票回购注销、第三次变更名称

根据公司出具的相关公告，由于公司 2019 年度业绩未达到限制性股票第三个解锁期的解锁条件以及部分公司限制性股票与股票期权激励计划激励对象已离职，根据《公司限制性股票与股票期权激励计划（草案）》及摘要的有关规定，公司回购注销 16 名激励对象第三个解锁期已获授但尚未解锁及已离职激励对象曹进、关明广、陈建、周坚虹、刘荣国、施杨已获授但尚未解锁的共 112.74 万股限制性股票，占公司目前总股本的比例为 0.14%。

2020 年 8 月 14 日，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具了《验资报告》（众环验字[2020]第 010048 号），验证：截至 2020 年 8 月 6 日止，上市公司已减少股本 112.74 万元。截至 2020 年 8 月 6 日止，变更后的注册资本为 78,118.03 万元、股本为 78,118.03 万股。

公司于 2020 年 8 月 27 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成限制性股票回购注销事项，本次回购注销完成后，公司股份总数由 78,230.77 万股变更为 78,118.03 万股。

2020 年 10 月 23 日，湖北省市场监督管理局向公司核发《企业名称变更登记通知书》（（国）名内变字[2020]第 25339 号），经国家市场监督管理总局同意，企业名称变更为“奥园美谷科技股份有限公司”。

2020 年 11 月 17 日，湖北省市场监督管理局向公司核发新的《营业执照》，公司名称变更为“奥园美谷科技股份有限公司”，注册资本变更为 78,118.03 万元。

2020 年 11 月 19 日，公司就本次变更发布《关于变更公司全称及证券简称的公告》，公司证券简称由“京汉股份”变更为“奥园美谷”，新证券简称启用日期为 2020 年 11 月 19 日，证券代码“000615”不做变更。

三、公司股本结构及前十大股东情况

截至 2020 年 12 月 31 日，奥园美谷股本结构如下：

股份性质	股份数（股）	持股比例
有限售条件股份	9,520,576	1.22%
无限售条件股份	771,659,743	98.78%
股份总数	781,180,319	100.00%

注：公司控股股东奥园科星承诺，自通过协议受让京汉控股持有的 229,231,817 股上市公司的股份完成（过户日期为 2020 年 6 月 24 日）后 18 个月内，不直接或间接处置、转让所持有的上市公司的股份。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司前十大股东的名称、持股数量及持股比例情况如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例
1	深圳奥园科星投资有限公司	229,231,817	29.34%
2	京汉控股集团有限公司	60,504,314	7.75%
3	建水泰融企业管理有限公司	22,685,642	2.90%
4	建信信托有限责任公司—建信信托—私人银行家族信托单一信托 6918 号	21,000,000	2.69%
5	关蓉	13,743,700	1.76%
6	北京合力万通信息咨询中心（有限合伙）	13,674,654	1.75%
7	李惠强	9,849,191	1.26%
8	李洋洋	8,320,000	1.07%
9	马渲	7,846,000	1.00%
10	安学成	5,340,000	0.68%
	合计	392,195,318	50.21%

四、上市公司最近六十个月控股权变动情况

2020 年 5 月 15 日，京汉控股、田汉与奥园科星签署《股份转让协议》，京汉控股将其所持有的上市公司 22,923.18 万股（占公司总股本的 29.30%）股份转让给奥园科星。

2020 年 6 月 9 日，国家市场监督管理总局出具了《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》（反垄断审查决定[2020]219 号），决定对奥园集团（广东）有限公司收购京汉实业投资集团股份有限公司股权案不实施进一步审查。

2020年6月29日，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具《证券过户登记确认书》，确认上述协议转让公司股份事宜已办理完成过户登记手续，过户日期为2020年6月24日。本次股份过户完成后，奥园科星直接持有公司股份22,923.18万股，占上市公司总股本的比例为29.30%，公司控股股东由京汉控股集团有限公司变更为深圳奥园科星投资有限公司，实际控制人由田汉变更为郭梓文。

本次股份转让过户登记完成前后持股情况：

股东名称	股份性质	本次权益变动前持有股份		本次权益变动后持有股份	
		股数（股）	占总股本比例	股数（股）	占总股本比例
京汉控股	人民币普通股	289,736,131	37.04%	60,504,314	7.73%
奥园科星	人民币普通股	-	-	229,231,817	29.30%

五、公司控股股东及实际控制人

截至2020年12月31日，奥园科星持有上市公司29.34%股份，为上市公司控股股东；郭梓文先生为上市公司实际控制人。

（一）控股股东情况

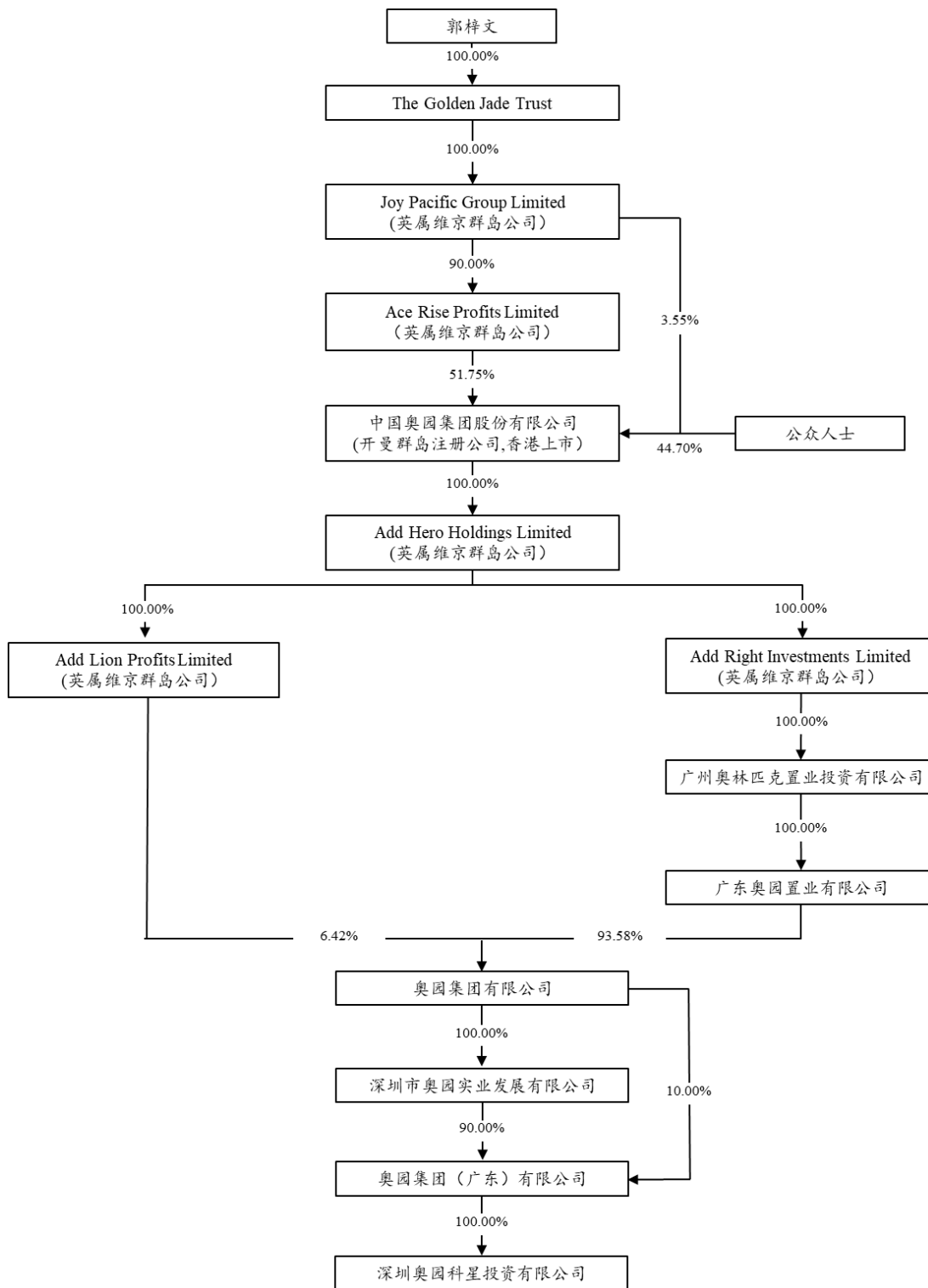
公司名称	深圳奥园科星投资有限公司
企业性质	有限责任公司（法人独资）
注册地址	深圳市南山区粤海街道海珠社区海德一道88号中洲控股金融中心A栋40A
法定代表人	陈勇
成立日期	2020年4月15日
统一社会信用代码	91440300MA5G4YLRXN
注册资本	1,000万元
经营范围	一般经营项目是：创业投资业务；投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询（不含限制项目）；经营电子商务。电气上门安装；管道和设备上门安装；展示展览策划。

（二）实际控制人情况

1、实际控制人概况

截至本预案签署日，公司的实际控制人为郭梓文先生。郭梓文先生，男，香港特别行政区居民，1964 年出生，香港特别行政区居民身份证号码为 R0888***，常住地为香港九龙。

2、产权控制关系图



六、最近三年重大资产重组情况

上市公司最近三年内无重大资产重组情况。

七、最近三年公司主营业务发展情况

报告期内，公司主营业务主要包括化纤新材料和房地产开发业务，具体营业收入构成情况如下表所示：

单位：万元

业务类型	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
化纤新材料	39,840.28	20.05%	68,205.08	21.65%	72,657.48	25.15%
房地产开发	140,264.85	70.58%	226,085.13	71.76%	211,629.78	73.26%
其他	18,629.28	9.37%	20,750.24	6.59%	4,568.20	1.58%
合计	198,734.41	100.00%	315,040.44	100.00%	288,855.47	100.00%

八、最近三年主要财务数据及财务指标

（一）最近三年合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总计	945,317.40	1,020,820.57	1,228,447.24
负债总计	680,029.45	754,940.20	930,014.84
所有者权益合计	265,287.95	265,880.37	298,432.40
归属于母公司股东的 所有者权益	171,388.82	183,374.57	192,710.96

（二）最近三年合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	198,734.41	315,040.44	288,855.47
营业利润	13,680.24	25,758.59	16,910.32
利润总额	13,305.16	24,660.97	19,423.98
净利润	3,817.07	12,392.01	12,808.74
归属于母公司所有者的 净利润	-13,474.94	1,208.97	15,731.93

(三) 最近三年合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-38,258.26	70,484.09	109,244.13
投资活动产生的现金流量净额	-60,766.85	-143,735.44	-85,372.99
筹资活动产生的现金流量净额	82,192.80	-44,479.18	-15,832.26
现金及现金等价物净增加额	-16,823.31	-117,730.53	8,038.88

(四) 其他主要财务数据

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
资产负债率	71.94%	73.95%	75.71%
毛利率	27.01%	25.47%	29.50%
基本每股收益	-0.17	0.02	0.20

九、上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员最近三年受到行政处罚或刑事处罚情况的说明

最近三年，上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚的情形。

十、上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查情况的说明

公司及现任董事、监事及高级管理人员最近三年诚信情况良好，不存在重大失信行为，亦不存在最近三十六个月受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情形。

十一、上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内是否受到证券交易所公开谴责，是否存在其他重大失信行为

上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责或其他重大失信行为情况。

第四节 交易对方基本情况

上市公司拟通过在北京产权交易所公开挂牌的方式，转让本次交易标的资产，并由交易对方以现金方式购买。本次交易的交易对方将根据公开挂牌结果确定。

截至本预案签署日，本次交易的交易对方尚未确定，交易对方信息将在重组报告书中予以披露。

第五节 交易标的基本情况

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。

一、京汉置业

(一) 基本信息

企业名称	京汉置业集团有限责任公司
成立日期	2000年12月1日
企业类型	有限责任公司（法人独资）
注册地址	北京市石景山区实兴东街8号院1号楼802室
法定代表人	杨成
注册资本	35,000万元
统一社会信用代码	9111000071872549X1
经营范围	房地产开发；商品房销售信息咨询；销售钢材、建筑材料、商品房。 （企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(二) 历史沿革

1、2000年12月设立

2000年11月29日，京汉置业股东签订公司章程，约定由北京京汉建筑装饰工程有限公司、北京方地龙美食娱乐有限公司、李莉、窦延章、田小青设立京汉置业，京汉置业的注册资本为1,050万元。

2000年11月30日，中务会计师事务所有限责任公司出具（2000）中务验字11-30-07号《验资报告》，经其审验，已收到北京京汉建筑装饰工程有限公司、北京方地龙美食娱乐有限公司、李莉、窦延章、田小青缴纳的注册资本合计1,050.00万元。

2000年12月1日，北京市工商行政管理局向京汉置业颁发《营业执照》，京汉置业成立时的名称为“北京京汉房地产开发有限公司”。

京汉置业设立时股权结构为：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	北京京汉建筑装饰工程有限公司	735.00	70.00%
2	北京方地龙美食娱乐有限公司	94.50	9.00%
3	李莉	115.50	11.00%
4	窦延章	52.50	5.00%
5	田小青	52.50	5.00%
合计		1,050.00	100.00%

2、2000年12月18日股权转让

2000年12月18日，京汉置业股东会通过决议，同意北京方地龙美食娱乐有限公司将其所持京汉置业9%股权转让给北京京汉建筑装饰工程有限公司。

2000年12月18日，北京方地龙美食娱乐有限公司和北京京汉建筑装饰工程有限公司签订了《股权转让协议》，约定北京方地龙美食娱乐有限公司将其所持京汉置业94.5万元人民币股权转让给北京京汉建筑装饰工程有限公司。

同日，京汉置业股东共同签署了新的公司章程。

2000年12月22日，北京市工商行政管理局核发了新的营业执照。

本次股权转让完成后，京汉置业的股权结构变更为：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	北京京汉建筑装饰工程有限公司	829.50	79.00%
2	李莉	115.50	11.00%
3	窦延章	52.50	5.00%
4	田小青	52.50	5.00%
合计		1,050.00	100.00%

3、2002年5月股权转让及增资

2002年5月26日，京汉置业股东会通过决议，同意北京京汉建筑装饰工程有限公司将其所持京汉置业54%股权转让给田汉东，并将注册资本变更为3,000万元。

同日，北京京汉建筑装饰工程有限公司和田汉东签订了《股权转让协议》，

约定北京京汉建筑装饰工程有限公司将其所持京汉置业 54%股权转让给田汉东。

2002 年 6 月 10 日,中务会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》([2002]中务验字第 06-036 号),截至 2002 年 6 月 10 日,京汉置业已收到北京京汉建筑装饰工程有限公司、李莉、窦延章、田小青、田汉东缴纳的注册资本合计 3,000 万元。

同日,京汉置业股东共同签署了新的公司章程。

2002 年 6 月 18 日,北京市工商行政管理局核发了新的营业执照。

本次股权转让及增资完成后,京汉置业的股权结构变更为:

序号	股东	出资额(万元)	出资比例
1	田汉东	1,620.00	54.00%
2	北京京汉建筑装饰工程有限公司	750.00	25.00%
3	李莉	330.00	11.00%
4	窦延章	150.00	5.00%
5	田小青	150.00	5.00%
合计		3,000.00	100.00%

4、2002 年 11 月股权转让

2002 年 11 月 30 日,京汉置业股东会通过决议,同意田小青将其所持京汉置业所有股权转让给田晓青,同意田汉东将其 54%股权转让给北京京汉投资有限公司。

同日,田小青和田晓青签订了《股权转让协议》,约定田小青将其所持京汉置业 5%股权转让给田晓青;田汉东和北京京汉投资有限公司签订了《股权转让协议》,约定田汉东将其 54%股权以 1,620 万元转让给北京京汉投资有限公司。

同日,京汉置业股东共同签署了新的公司章程。

2003 年 1 月 22 日,北京市工商行政管理局核发了新的营业执照。

本次股权转让完成后,京汉置业的股权结构变更为:

序号	股东	出资额(万元)	出资比例
1	北京京汉投资有限公司	1,620.00	54.00%

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
2	北京京汉建筑装饰工程有限公司	750.00	25.00%
3	李莉	330.00	11.00%
4	窦延章	150.00	5.00%
5	田晓青	150.00	5.00%
合计		3,000.00	100.00%

5、2003年3月股权转让

2003年3月15日，京汉置业股东会通过决议，同意北京京汉建筑装饰工程有限公司将其25%股权转让给北京京汉投资有限公司。

同日，北京京汉建筑装饰工程有限公司和北京京汉投资有限公司签订了《股权转让协议》，约定北京京汉建筑装饰工程有限公司将其25%股权以750万元转让给北京京汉投资有限公司。

同日，京汉置业股东共同签署了新的公司章程。

2003年3月25日，北京市工商行政管理局核发了新的营业执照。

本次股权转让完成后，京汉置业的股权结构变更为：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	北京京汉投资有限公司	2,370.00	79.00%
2	李莉	330.00	11.00%
3	窦延章	150.00	5.00%
4	田晓青	150.00	5.00%
合计		3,000.00	100.00%

6、2003年4月股权转让

2003年4月4日，京汉置业股东会通过决议，同意窦延章将其5%股权转让给李莉；同意田晓青将其5%股权转让给李莉。

同日，窦延章和李莉签订了《股权转让协议》，约定窦延章将其5%股权以150万元转让给李莉；田晓青和李莉签订了《股权转让协议》，约定田晓青将其5%股权以150万元转让给李莉。

同日，京汉置业股东共同签署了新的公司章程。

2003年4月18日，北京市工商行政管理局核发了新的营业执照。

本次股权转让完成后，京汉置业的股权结构变更为：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	北京京汉投资有限公司	2,370.00	79.00%
2	李莉	630.00	21.00%
合计		3,000.00	100.00%

7、2007年4月股权转让

2007年3月23日，京汉置业股东会通过决议，同意北京京汉投资有限公司将其79%股权转让给田汉；同意李莉将其15.78%股权转让给田汉。

同日，北京京汉投资有限公司和田汉签订了《股权转让协议》，约定北京京汉投资有限公司将其79%股权以2,370万元转让给田汉；李莉和田汉签订了《股权转让协议》，约定李莉将其15.78%股权以473.4万元转让给田汉。

同日，京汉置业股东共同签署了新的公司章程。

2007年4月6日，北京市工商行政管理局核发了新的营业执照。

本次股权转让完成后，京汉置业的股权结构变更为：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	田汉	2,843.40	94.78%
2	李莉	156.60	5.22%
合计		3,000.00	100.00%

8、2007年12月股权转让

2007年12月6日，京汉置业股东会通过决议，同意田汉将其51万元的股权转让给曹进；同意田汉将其45万元股权转让给赵树平；同意田汉将其45万元的股权转让给关明广；同意田汉将其45万元的股权转让给唐忠陟；同意田汉将其15万元的股权转让给韩国华；同意田汉将其6万元的股权转让给刘继能；同意田汉将其7.5万元的股权转让给陈敏；同意田汉将其30万元的股权转让给段亚娟；同意田汉将其18.75万元的股权转让给袁人江；同意田汉将其7.5万元的股权转让给袁朴；同意田汉将其2.25万元的股权转让给田保战。

同日，田汉与曹进，赵树平，关明广，唐忠陟，韩国华，刘继能，陈敏，段亚娟，袁人江，袁朴，田宝战分别签订了《出资转让协议书》，约定田汉将其 51 万元的股权转让给曹进；约定田汉将其 45 万元股权转让给赵树平；约定田汉将其 45 万元的股权转让给关明广；约定田汉将其 45 万元的股权转让给唐忠陟；约定田汉将其 15 万元的股权转让给韩国华；约定田汉将其 6 万元的股权转让给刘继能；约定田汉将其 7.5 万元的股权转让给陈敏；约定田汉将其 30 万元的股权转让给段亚娟；约定田汉将其 18.75 万元的股权转让给袁人江；约定田汉将其 7.5 万元的股权转让给袁朴；约定田汉将其 2.25 万元的股权转让给田保战。

同日，京汉置业股东共同签署了《北京京汉房地产开发有限公司章程修正案》。

2007 年 12 月 18 日，北京市工商行政管理局核发了新的营业执照。

本次股权转让完成后，京汉置业的股权结构变更为：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	田汉	2,610.90	87.03%
2	李莉	156.60	5.22%
3	曹进	51.00	1.70%
4	关明广	45.00	1.50%
5	唐忠陟	45.00	1.50%
6	段亚娟	30.00	1.00%
7	袁人江	18.75	0.625%
8	韩国华	15.00	0.50%
9	陈敏	7.50	0.25%
10	袁朴	7.50	0.25%
11	刘继能	6.00	0.20%
12	赵树平	4.50	0.15%
13	田保战	2.25	0.075%
合计		3,000.00	100.00%

9、2008 年 2 月整体变更为股份公司

2007 年 9 月 20 日，北京市工商行政管理局审核通过了北京京汉房地产开发有限公司的名称变更申请，并下发了（京）企名预核（内）变字[2007]第 12693207 号企业名称变更预先核准通知书，经核准的企业名称为：北京京汉置业股份有限公司。

2008年1月15日，中瑞岳华会计师事务所出具了中瑞岳华专审字[2008]第71号《审计报告》，截至2007年12月31日，公司经审计的净资产为35,077.47万元（母公司报表数据）。

2008年1月15日，北京方诚会计师事务所有限责任公司出具了方会评报字[2008]第002号《资产评估报告》，截至2007年12月31日，公司经评估的净资产为39,653.77万元。

2008年1月16日，京汉置业股东会通过决议，同意将注册资本变更为35,000万元，并将京汉置业变更为股份有限公司，变更后的名称为“北京京汉置业股份有限公司”。

同日，京汉置业股东共同签署了《北京京汉置业股份有限公司章程》。

2008年1月22日，京汉置业召开创立大会。

2008年1月23日，中瑞岳华会计师事务所有限公司出具了中瑞岳华验字[2008]第2003号《验资报告》，经其审验，截至2008年1月16日，北京京汉置业股份有限公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计35,000万元，出资方式为净资产。

2008年2月1日，北京市工商行政管理局核发了新的营业执照，股份公司正式成立。

本次增资完成后，京汉置业的股权结构变更为：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	田汉	30,460.50	87.03%
2	李莉	1,827.00	5.22%
3	曹进	595.00	1.70%
4	关明广	525.00	1.50%
5	唐忠陟	525.00	1.50%
6	段亚娟	350.00	1.00%
7	袁人江	218.75	0.625%
8	韩国华	175.00	0.50%
9	陈敏	87.50	0.25%
10	袁朴	87.50	0.25%

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
11	刘继能	70.00	0.20%
12	赵树平	52.50	0.15%
13	田保战	26.25	0.075%
合计		35,000.00	100.00%

10、2008年6月公司名称变更

2008年5月12日，京汉置业召开股东大会，决议同意公司名称由“北京京汉置业股份有限公司”变更为“京汉置业集团股份有限公司”。

2008年5月14日，北京市工商行政管理局下发了编号为（国）名称变核内39字[2008]第352号《企业名称变更核准通知书》，同意公司的名称变更为京汉置业集团股份有限公司。

2008年6月2日，北京市工商行政管理局核发了新的营业执照。

11、2009年8月股权转让

2009年6月16日，京汉置业召开股东大会，决议同意曹进将其持有的京汉置业148.75万股股权转让给田汉；韩国华将其持有的京汉置业43.75万股股权转让给田汉；赵树平将其持有的京汉置业52.5万股股权转让给田汉；袁朴将其持有的京汉置业87.5万股股权转让给田汉；刘继能将其持有的京汉置业26.25万股股权转让给田汉；陈敏将其持有的京汉置业87.5万股股权转让给田汉；刘继能将其持有的京汉置业43.75万股股权转让给王焕祥。

2009年4月13日，相关股东已就上述股权转让事宜分别签署了《出资转让协议书》，本次所有股权转让均按照1元/股的价格转让。

京汉置业已就本次变更办理了商事变更登记。

本次股权转让后，京汉置业的股权结构变更为：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	田汉	30,906.75	88.31%
2	李莉	1,827.00	5.22%
3	关明广	525.00	1.50%
4	唐忠陟	525.00	1.50%

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
5	曹进	446.25	1.28%
6	段亚娟	350.00	1.00%
7	袁人江	218.75	0.625%
8	韩国华	131.25	0.38%
9	王焕祥	43.75	0.13%
10	田保战	26.25	0.075%
合计		35,000.00	100.00%

12、2011年4月股权转让

2010年12月3日，京汉置业召开股东大会，决议同意袁人江将其持有的京汉置业118.125万股股权转让给田汉；曹进将其持有的京汉置业96.25万股股权转让给田汉；唐忠陟将其持有的京汉置业525.00万股股权转让给田汉；韩国华将其持有的京汉置业131.25万股股权转让给田汉。

2010年11月17日，相关股东已就上述股权转让事宜分别签署了《出资转让协议书》，本次所有股权转让均按照1元/股的价格转让。

2011年4月25日，京汉置业完成本次股权转让的工商变更登记。

京汉置业已就本次变更办理了商事变更登记。

本次股权转让后，京汉置业的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	田汉	31,777.375	90.79%
2	李莉	1,827.00	5.22%
3	关明广	525.00	1.50%
4	曹进	350.00	1.00%
5	段亚娟	350.00	1.00%
6	袁人江	100.625	0.29%
7	王焕祥	43.75	0.13%
8	田保战	26.25	0.075%
合计		35,000.00	100.00%

13、2012年2月股权转让

2012年1月16日，京汉置业召开股东大会，决议同意王焕祥将其持有的京

汉置业 43.75 万股股权转让给田汉。

2012 年 1 月 16 日，相关股东就上述股权转让事宜分别签署了《股权转让协议书》，本次股权转让按照 1 元/股的价格转让。

2012 年 2 月 7 日，京汉置业完成本次股权转让的工商变更登记。

京汉置业已就本次变更办理了商事变更登记。

本次股权转让后，京汉置业的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	田汉	31,821.125	90.92%
2	李莉	1,827.00	5.22%
3	关明广	525.00	1.50%
4	曹进	350.00	1.00%
5	段亚娟	350.00	1.00%
6	袁人江	100.625	0.29%
7	田保战	26.25	0.075%
合计		35,000.00	100.00%

14、2012 年 6 月股权转让

2012 年 4 月 16 日，京汉置业股东会通过决议，同意关明广将其 0.375% 以 131.25 万元股权转让给田汉。

同日，关明广和田汉签订了《股权转让协议》，约定关明广将其 0.375% 股权以 131.25 万元转让给田汉。

同日，京汉置业股东共同签署了《北京京汉置业股份有限公司章程修正案》。

2012 年 6 月 7 日，北京市工商行政管理局核发了新的营业执照。本次股权转让完成后，京汉置业的股权结构变更为：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	田汉	31,952.375	91.29%
2	李莉	1,827.00	5.22%
3	关明广	393.75	1.125%
4	曹进	350.00	1.00%
5	段亚娟	350.00	1.00%

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
6	袁人江	100.625	0.29%
7	田保战	26.25	0.075%
合计		35,000.00	100.00%

15、2015年2月股权转让

2015年1月3日，京汉置业召开股东大会，决议同意田汉将其持有的京汉置业 1,441.4677 万股股权转让给合力万通；同意田汉将其持有的京汉置业 30,510.9073 万股股权转让给京汉控股；同意李莉将其持有的京汉置业 1,827.0000 万股股权转让给京汉控股。

2015年1月3日，相关股东就上述股权转让事宜分别签署了《股权转让协议书》。田汉与合力万通之间股权转让的价格为 2.62 元/股；田汉、李莉与京汉控股之间股权转让的价格为 0.3092 元/股。

2015年2月2日，京汉置业完成本次股权转让的工商变更登记。

2015年2月2日，北京市工商行政管理局核发了新的营业执照。

本次股权转让后，京汉置业的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	京汉控股	32,337.9073	92.39%
2	合力万通	1,441.4677	4.12%
3	关明广	393.75	1.13%
4	曹进	350.00	1.00%
5	段亚娟	350.00	1.00%
6	袁人江	100.625	0.29%
7	田保战	26.25	0.08%
合计		35,000.00	100.00%

16、2015年9月企业类型变更为有限责任公司

2015年8月28日，京汉置业股东会通过决议，同意公司的企业类型由股份有限公司变更为有限责任公司。

同日，京汉置业股东共同签署了新的公司章程。

2015年8月24日，北京市工商行政管理局审核通过了京汉置业的名称变更申请，并下发了2015001088号企业名称变更核准告知书，经核准的企业名称为：京汉置业有限责任公司。

2015年9月14日，北京市工商行政管理局核发了新的营业执照。本次企业类型变更完成后，京汉置业的股权结构为：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	京汉控股	32,337.9073	92.39%
2	合力万通	1,441.4677	4.12%
3	关明广	393.75	1.13%
4	曹进	350.00	1.00%
5	段亚娟	350.00	1.00%
6	袁人江	100.625	0.29%
7	田保战	26.25	0.08%
合计		35,000.00	100.00%

17、2015年9月股权转让

2015年9月21日，京汉置业股东会通过决议，同意所有股东将其持有的全部股权转让给湖北金环股份有限公司。

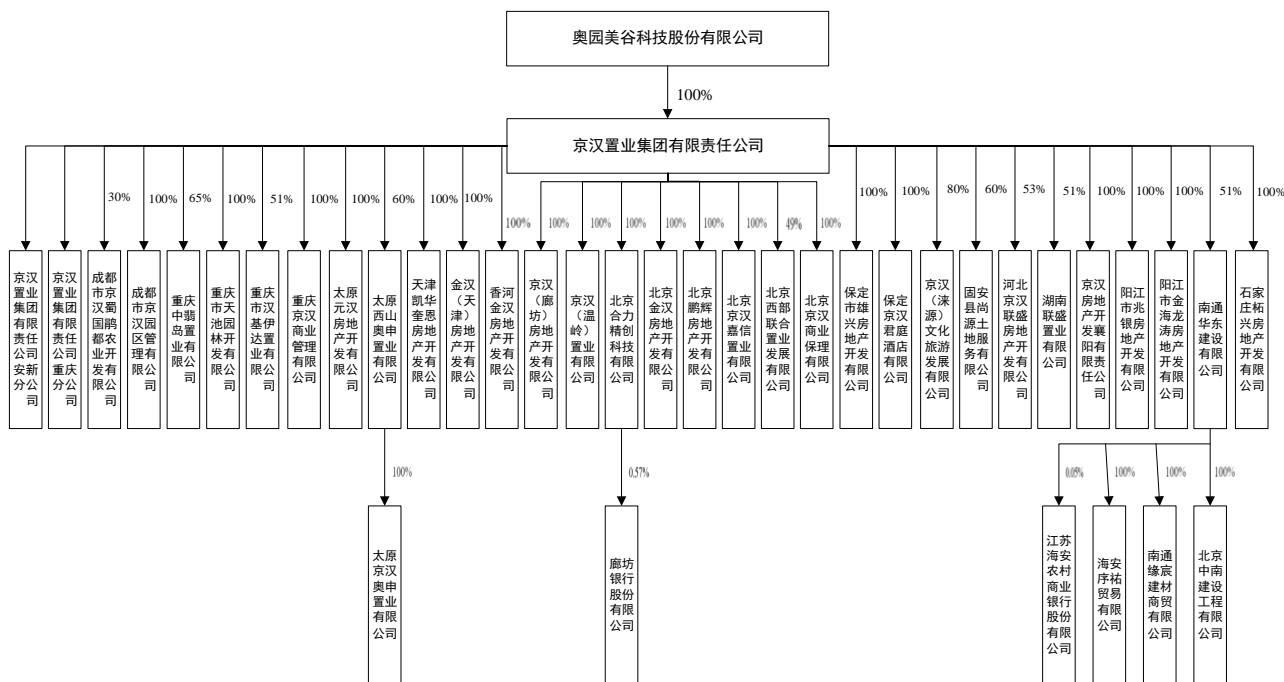
同日，所有股东分别和湖北金环股份有限公司签订了《股权转让协议》，约定曹进将其持有的货币出资350万元转让给湖北金环股份有限公司，关明广将其持有的货币出资393.75万元转让给湖北金环股份有限公司，段亚娟将其持有的货币出资350万元转让给湖北金环股份有限公司，袁人江将其持有的货币出资100.625万元转让给湖北金环股份有限公司，田保战将其持有的货币出资26.25万元转让给湖北金环股份有限公司，北京合力万通投资咨询中心（有限合伙）将其持有的货币出资1,441.4677万元转让给湖北金环股份有限公司，京汉控股集团将其持有的货币出资32,337.9073万元转让给湖北金环股份有限公司。

同日，京汉置业股东共同签署了新的公司章程。

2015年9月22日，北京市工商行政管理局核发了新的营业执照。本次股权转让完成后，京汉置业的股权结构变更为：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	湖北金环股份有限公司	35,000.00	100.00%
	合计	35,000.00	100.00%

(三) 股权结构及控制关系



(四) 下属公司情况

1、控股子公司

截至本预案签署日，京汉置业直接控制的子公司基本情况如下：

序号	公司名称	持股比例	成立时间	注册资本（万元）	注册地址	主要经营范围
1	京汉（温岭）置业有限公司	100.00%	2011-12-16	21,000.00	浙江省台州市温岭市滨海镇镇海路3号	房地产开发经营。
2	阳江市兆银房地产开发有限公司	100.00%	2010-6-29	13,046.16	阳江市闸坡镇三十米旅游大道北 N-西-3 丰泽苑小区 A1、A2 号第 2 层	房地产开发、经营。
3	北京京汉商业保理有限公司	100.00%	2014-8-6	10,000.00	北京市石景山区实兴东街 8 号院 1 号楼三层 312 室	为企业提供贸易融资、销售分户账管理、客户资信调查与评估、应收账款管理、信用风险担保等服务（需要审

序号	公司名称	持股比例	成立时间	注册资本 (万元)	注册地址	主要经营范围
						批的金融活动、征信业务、融资担保业务除外)。
4	香河金汉房地产开发有限公司	100.00%	2010-10-15	10,000.00	香河县绣水街南汇展路东侧京汉君庭小区会所	房地产开发与经营。
5	北京金汉房地产开发有限公司	100.00%	2004-7-21	8,000.00	北京市顺义区大孙各庄镇大段村西	房地产开发；销售自行开发的商品房；利用自备地热水源提供非饮用生活用水、供暖及制冷服务；从事房地产经纪业务；房地产信息咨询。
6	重庆市天池园林开发有限公司	100.00%	1998-5-19	7,500.00	重庆市璧山区璧城街道天池村二社	生态农业开发；旅游观光服务；种植、销售：花卉苗木；养殖、销售：水产品；房地产开发(凭相关资质证书执业)；养老服务；销售：保健食品；住宿；餐饮服务。
7	天津凯华奎恩房地产开发有限公司	100.00%	2007-10-29	3,001.00	天津市静海经济开发区聚海道东侧	从事房地产开发、建设、经营（静海县开发区聚海道东侧，宗地编号为津静（挂）2007-06）；房地产信息咨询；自有房屋租赁。
8	金汉（天津）房地产开发有限公司	100.00%	2017-7-18	3,000.00	天津市武清区下朱庄街知业道13号305室-36（集中办公区）	房地产开发，房地产经纪，钢材、建筑材料批发兼零售。
9	京汉房地产开发襄阳有限责任公司	100.00%	2018-5-22	2,000.00	襄阳市樊城区柿铺衡庄村涤纶工业丝办公楼	房地产开发；商品房销售及信息咨询；钢材、建筑材料、商品房销售。
10	北京京汉嘉信置业有限公司	100.00%	2014-7-22	2,000.00	北京市石景山区实兴东街8号院1号楼二层213房间	房地产开发；房地产咨询；销售自行开发的商品房、钢材、建筑材料。
11	京汉（廊坊）房地产开发有限公司	100.00%	2014-1-22	1,960.00	河北省廊坊市安次区龙河工业园区纵一路以南、二号路以北、建设南路以西	房地产开发与销售（凭资质证书经营）；商品房销售信息咨询；销售钢材、建筑材料。
12	石家庄柘兴房地产开发有限公司	100.00%	2020-8-17	1,000.00	河北省石家庄市新石北路368号金石工业园4号楼东一楼电科星众创空间内02工位	房地产开发经营。商品房销售信息咨询；销售钢材、建筑材料、商品房。
13	太原元汉房地产	100.00%	2020-8-5	1,000.00	山西省太原市小店	房地产开发经营；房地产租

序号	公司名称	持股比例	成立时间	注册资本 (万元)	注册地址	主要经营范围
	开发有限公司				区晋阳街 68 号海棠国际大厦 19 层 1906 室	赁经营；房地产信息咨询；物业服务。
14	北京鹏辉房地产开发有限公司	100.00%	2010-4-27	1,000.00	北京市门头沟区石龙经济开发区平安路 5 号 4 幢 DY310	房地产开发；物业管理；会议服务；承办展览展示；销售自行开发的商品房。
15	保定市雄兴房地产开发有限公司	100.00%	2005-1-4	1,000.00	河北省保定市莲池区锦湖北大街 1111 号东湖云端 F 栋 104 号底商	房地产开发经营；钢材销售。
16	北京合力精创科技有限公司	100.00%	2003-8-15	1,000.00	北京市石景山区实兴东街 8 号院 3 号楼	技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；销售电子产品、文化体育用品、机械设备；会议服务；企业管理咨询；出租办公用房；应用软件开发服务。
17	重庆京汉商业管理有限公司	100.00%	2020-8-27	500.00	重庆市巴南区龙海大道 15 号 8 幢 12-18	商业综合体管理服务，物业管理，非居住房地产租赁，会议及展览服务，柜台、摊位出租，市场营销策划，项目策划与公关服务，酒店管理，餐饮管理，企业管理咨询，教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动），从事语言能力、艺术、体育、科技等培训的营利性民办培训服务机构（除面向中小學生开展的学科类、语言类文化教育培训），广告设计、代理，日用百货销售
18	保定京汉君庭酒店有限公司	100.00%	2014-1-2	200.00	河北省保定市安新县旅游路 6 号	住宿、餐饮、会议服务
19	成都市京汉园区管理有限公司	100.00%	2019-10-16	100.00	成都市郫都区郫筒街道长乐村长乐佳苑 12 栋附 1 号	园区管理服务；花卉、苗木、水果、蔬菜销售及种植(另择场地从事经营活动)；家禽、牲畜、水产品销售及养殖(另择场地从事经营活动)；销售预包装食品(含冷藏冷冻食品)、散装食品(含冷藏冷冻食品)；游览景区管理服务；旅游资源

序号	公司名称	持股比例	成立时间	注册资本 (万元)	注册地址	主要经营范围
						开发；景区规划设计；旅游咨询服务；园林绿化工程设计与施工；销售：针纺织品、日用百货、工艺品；货物运输代理服务；物业管理服务；停车场服务；广告设计、制作、代理、发布(不含升空气球广告)；住宿；热食类食品制售；冷食类食品制售；生食类食品制售；糕点类食品制售；自制饮品制售；儿童乐园服务(不含高危体育项目)；企业管理服务(不含投资及资产管理类咨询服务)；企业登记代理服务；国内贸易代理服务；企业形象策划服务；市场调查；市场营销策划服务；市场管理服务；大型活动组织策划服务；房地产开发经营活动；房屋租赁。
20	阳江市金海龙涛房地产开发有限公司	100.00%	2013-7-11	100.00	阳江市江城区江春公路 538 号龙涛骏景 1 幢 109 号	房地产开发经营。
21	京汉(涞源)文化旅游发展有限公司	80.00%	2018-7-26	10,000.00	河北省保定市涞源县广平大街路东 85 号	旅游景点项目开发、经营；旅游宣传促销策划；旅游商品开发、销售；房地产开发与销售；酒店管理；会议展览服务；住宿服务；健康保健咨询；老年人养护服务；文化及体育项目开发；农业技术、新材料技术、节能技术推广；园林绿化。
22	重庆中翡岛置业有限公司	65.00%	2018-2-8	2,285.71	重庆市渝中区中山三路 168 号第 7 层 4#	房地产开发，食品经营(以上须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营)；会议及展览服务(法律、法规规定需审批或许可的项目除外)；酒店管理；销售日用百货、体育用品。
23	太原西山奥申置	60.00%	2012-3-21	17,000.00	太原市晋源区晋祠	房地产开发经营与咨询、自

序号	公司名称	持股比例	成立时间	注册资本 (万元)	注册地址	主要经营范围
	业有限公司				路3段133号金胜镇 政府机关院内101号 房间	有房屋租赁、物业管理、物 业服务；体育赛事的活动组 织及策划咨询；场馆、场地 出租；体育用品、体育器材 的销售；花卉、苗木的种植 与销售；电器设备的技术研 发与销售；常压锅炉的销售； 房地产营销策划。
24	固安县尚源土地 服务有限公司	60.00%	2017-4-6	500.00	河北省廊坊市固安 县礼让店乡屈家营 村	房地产开发经营与咨询、自 有房屋租赁、物业管理、物 业服务；体育赛事的活动组 织及策划咨询；场馆、场地 出租；体育用品、体育器材 的销售；花卉、苗木的种植 与销售；电器设备的技术研 发与销售；常压锅炉的销售； 房地产营销策划。
25	河北京汉联盛房 地产开发有限公 司	60.00%	2018-6-27	1,000.00	河北省石家庄市桥 西区石铜路与新石 南路交叉口志诚华 府物业部1楼101室	房地产开发与经营；商品房 销售信息咨询；建筑装饰材 料、钢材销售。
26	南通华东建设有 限公司	51.00%	2001-1-12	10,008.00	江苏省南通市海安 开发区迎宾路8号	建筑、机电、市政公用、公 路工程施工总承包；金属门 窗、园林绿化工程施工；建 筑业劳务分包；建筑装修装 饰、起重设备安装、建筑机 电安装、防水防腐保温、电 子与智能化、城市及道路照 明、建筑幕墙、钢结构、消 防设施、地基与基础、桥梁、 隧道、环保工程专业承包； 建筑工程设计；建筑材料销 售；建筑机械、房屋租赁服 务。房地产开发与经营；商 品房销售信息咨询；建筑装 饰材料、钢材销售。
27	重庆市汉基伊达 置业有限公司	51.00%	2014-9-19	10,000.00	重庆市巴南区龙海 大道15号8幢12-1	许可项目：房地产开发（凭 资质证书从事经营） 一般项目：房屋销售；建筑 装饰材料（不含危化品）销

序号	公司名称	持股比例	成立时间	注册资本 (万元)	注册地址	主要经营范围
						售；物业管理（凭相关资质执业）。
28	湖南联盛置业有限公司	51.00%	2017-8-16	5,000.00	湖南省张家界市永定区官黎坪办事处鲤鱼池居委会八达路1S11	房地产开发；房地产销售、租赁；物业管理；商业管理；商业管理咨询服务；建筑安装服务；装饰装修、园林绿化、市政工程施工；五金交电、日用百货销售。
29	成都市京汉蜀国鹃都农业开发有限公司 ¹	30.00%	2018-12-4	5,000.00	成都市郫都区郫筒街道长乐村“长乐佳苑”12栋附1号	农业技术开发；房地产开发经营；物业管理；蔬菜、食用菌及园艺作物种植（另择场地从事经营活动）与销售；建筑材料（不含危险化学品）、装饰材料销售

注1：根据各方签署的《公司章程》及相关协议，其持股30%股东北京隆运与京汉置业保持一致行动，京汉置业能够对其构成控制。

2、参股公司

截至本预案签署日，京汉置业直接参股的子公司基本情况如下：

序号	公司名称	持股比例	成立时间	注册资本 (万元)	注册地址	主要经营范围
1	北京西部联合置业发展有限公司	49.00%	2010-7-12	1,000.00	北京市石景山区实兴东街8号院1号楼712室	房地产开发；销售自行开发的商品房。

3、分公司

截至本预案签署日，京汉置业的分公司基本情况如下：

（1）京汉置业安新分公司

企业名称	京汉置业集团有限责任公司安新分公司
成立日期	2010年8月25日
企业类型	有限责任公司分公司（自然人投资或控股）
注册地址	安新县建设大街
负责人	田保战
统一社会信用代码	91130632561961020B
经营范围	商品房销售信息咨询；销售钢材、建筑材料、商品房（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(2) 京汉置业重庆分公司

企业名称	京汉置业重庆分公司
成立日期	2018年8月27日
企业类型	有限责任公司分公司（自然人投资或控股）
注册地址	重庆市巴南区龙海大道15号8幢12-1
负责人	杜洪峰
统一社会信用代码	91500113MA602A612E
经营范围	商品房销售信息咨询；销售：钢材、建筑材料（不含化学危险品）。 （依法须经批准的项目、经相关部门批准后方可开展经营活动）

(五) 主营业务情况

京汉置业及其控股子公司主要从事房地产开发和商品房销售业务，以及开展以健康产业综合运营为核心的健康社区开发、健康养老、健康休闲旅游、生态农业等业务。

京汉置业拥有房地产开发企业一级资质，京汉置业及其控股子公司主要项目分布在北京、天津、雄安、廊坊、香河、通辽、太原、南京、重庆、简阳、温岭等地。其中，北京、廊坊、香河、通辽、简阳、温岭等地的项目主要包括以“京汉·铂寓”、和京汉·君庭”为代表的住宅项目，具备较强的盈利能力；天津、雄安周边、太原、南京、重庆等地的项目以各类产业综合体为主。京汉置业的运营模式主要是通过获取土地进行开发、经营、销售及管理。

1、土地储备情况

截至2020年12月31日，京汉置业及其控股子公司土地储备情况如下：

序号	权属证号	项目名称	持有单位	所在地点	土地面积 (m ²) ¹	可开发建筑 面积(m ²) ²
1	地字第130622201901009号	京汉·雄特西金融商务中心	保定雄兴	河北省清苑县	73,643.34	342,373.75
2	地字第江（银）规地2011-004号	京汉铂寓（阳江）	阳江兆银	阳江市江城区	38,062.00	92,520.44

注1：土地面积指建设用地规划许可证或土地使用权证中所记载的项目对应面积。

注2：可开发建筑面积指建设用地规划许可证、项目立项批复或备案证中所记载的项目

对应面积。

2、正在开发的房地产项目情况

截至 2020 年 12 月 31 日，京汉置业及其控股子公司正在开发建设的主要房地产项目情况如下：

序号	项目名称	项目业态	开发单位	开工时间 ³	土地面积 (m ²) ¹	工程规划建筑 面积 (m ²) ²
1	凤凰中国西部文化城	洋房、公寓、 商铺	汉基伊达	2017 年 7 月	128,832.00	644,190.50
2	京汉·揽江山	洋房、商铺	中翡岛置业	2019 年 11 月	71,078.80	7,551.82
3	“吃遍中国”美食文化 旅游小镇	住宅、商业	湖南联盛	2020 年 1 月	91,396.30	208,902.60
4	蜀国蜀都农创总部基 地（一期）	公寓	京汉蜀国	2019 年 8 月	31,783.69	17,286.97
5	龙涛骏景（建设第 2、 3 期）	别墅	金海龙涛	2017 年 11 月	160,463.50	28,536.49
6	京汉·云海间·山境、 京汉·云海间·听海	住宅及配套	阳江兆银	2019 年 9 月	92,626.34	87,021.88
7	京汉水天池健康小镇	住宅及配套	重庆天池	2017 年 7 月 ⁴	167,334.00	165,999.12
8	奎恩国际中心	酒店式公寓	天津奎恩	2011 年 1 月	22,085.85	47,097.60
9	南湖云湖间	洋房、公寓、 商铺	天津金汉	2018 年 7 月	66,507.30	63,400.69

注 1：土地面积指建设用地规划许可证所记载的项目对应面积。

注 2：规划建筑面积指工程规划许可证中所记载的项目对应面积。

注 3：开工时间指获取建设工程施工许可证或工程规划许可证的对应日期。

(1) 凤凰中国西部文化城项目

凤凰中国西部文化城项目由汉基伊达进行开发销售，其位于天津市静海县经济开发区，目前该项目已部分竣工。

截至 2020 年 12 月 31 日，项目已取得的证书情况如下：

证书名称	证书编号
土地使用权证	渝（2016）巴南区不动产权第 000916198 号
建设用地规划许可证	地字第 50011320180090 号
建设工程规划许可证	建字第 500113201700079 号、建字第 500113201800084 号、建字第 500113201800127 号、建字第 500113201800158 号、建字第 500113201800157 号、建字第 500113201800159 号
建设工程施工许可证	500113201809300201、500113201707120101、500113201812040101、500113201806150201、500113201805240101、500113201809170101、500113201808100101、500113201811060101、500113201709110101、500113201708030101、500113201901170101
商品房预售许可证	渝国土房管（2017）预字第（1032）号、渝国土房管（2018）预字第（386）号、渝国土房管（2018）预字第（940）号、渝国土房管（2018）预字第（2160）号、渝国土房管（2018）预字第（1896）号、渝国土房管（2018）预字第（1987）号、渝国土房管（2019）预字第（367）号、渝国土房管（2018）预字第（1682）号、渝国土房管（2018）预字第（1228）号、渝国土房管（2018）预字第（1071）号、渝国土房管（2020）预字第（575）号

（2）京汉·揽江山项目

京汉·揽江山项目由中翡岛置业进行开发销售，其位于重庆市北碚区，目前该项目仍在建设中。

截至 2020 年 12 月 31 日，项目已取得的证书情况如下：

证书名称	证书编号
土地使用权证	渝（2018）北碚区不动产权第 000777729 号、第 000777733 号
建设用地规划许可证	地字第 500109201900027 号

证书名称	证书编号
建设工程规划许可证	建字第 500109201900118 号

(3) “吃遍中国”美食文化旅游小镇项目

“吃遍中国”美食文化旅游小镇项目由湖南联盛进行开发销售，其位于张家界市永定区官黎坪办事处黄金塔社区、民怡家园南侧、张罗公路西侧，目前该项目仍在建设中。

截至 2020 年 12 月 31 日，项目已取得的证书情况如下：

证书名称	证书编号
建设用地规划许可证	建规[地]字第 SY201809002 号
建设工程规划许可证	建规建字第 SG202001001 号

(4) 蜀国蜀都农创总部基地（一期）项目

蜀国蜀都农创总部基地（一期）项目由京汉蜀国进行开发销售，其位于成都市郫都区郫筒镇，目前该项目仍在建设中。

截至 2020 年 12 月 31 日，项目已取得的证书情况如下：

证书名称	证书编号
土地使用权证	川（2019）郫都区不动产权第 0012418 号、0012419 号
乡村建设规划许可证	乡字第 510124201940011 号、乡字第 510124201940012 号
建设工程施工许可证	510124201908300101、510124201908300201

(5) 龙涛骏景（建设第 2、3 期）项目

龙涛骏景（建设第 2、3 期）项目由金海龙涛进行开发销售，其位于阳江市江城区江春公路以西、广湛高速公路以北，目前该项目已部分竣工。

截至 2020 年 12 月 31 日，项目已取得的证书情况如下：

证书名称	证书编号
土地使用权证	阳府国用（2013）第 10812 号、阳府国用（2013）第 10813 号、阳府国用（2013）第 10814 号、阳府国用（2013）第 10815 号、阳府国用（2013）第 10816 号、阳府国用（2013）第 10817 号、阳府国用（2013）第 10818 号、阳府国用（2013）第 10819 号、阳府国用（2014）第 10089 号
建设用地规划许可证	地字 441700201400041 号、地字第 441700201600026 号
建设工程规划许可证	建字第 441700201700023 号、建字第 441700201700024 号、建字第 441700201700025 号、建字第 441700201900036 号、建字第 441700201900066 号
建设工程施工许可证	441702201712120101 号、441702201902020101 号、441702201905050101 号、441702201907100101 号
商品房预售许可证	阳预许证字 2019002 号、阳预许证字 2019028 号、阳预许证字 2019080 号、阳预许证字 2020061 号

（6）京汉·云海间·山境、京汉·云海间·听海项目

京汉·云海间·山境、京汉·云海间·听海项目由阳江兆银进行开发销售，其位于阳江市海陵区闸坡镇北极村民委员会山屋村前，目前该项目仍在建设中。

截至 2020 年 12 月 31 日，项目已取得的证书情况如下：

证书名称	证书编号
土地使用权证	粤（2018）阳江市（海陵区）不动产权第 0000310 号、粤（2018）阳江市（海陵区）不动产权第 0000309 号
建设用地规划许可证	地字第 4417012018000004 号、地字第 4417012018000005 号
建设工程规划许可证	建字第 441700201900139 号
建设工程施工许可证	441742201909300101 号

（7）京汉水天池健康小镇项目

京汉水天池健康小镇项目由重庆天池进行开发销售，其位于重庆市璧城街道

天池村，目前该项目仍在建设中。

截至 2020 年 12 月 31 日，项目已取得的证书情况如下：

证书名称	证书编号
土地使用权证	212 房地证 2015 字第 00869 号、212 房地证 2015 字第 00870 号、212 房地证 2015 字第 00871 号、212 房地证 2015 字第 00873 号、212 房地证 2015 字第 00874 号、212 房地证 2015 字第 00875 号、212 房地证 2015 字第 01909 号、212 房地证 2015 字第 01913 号、212 房地证 2015 字第 01915 号、212 房地证 2015 字第 01919 号、212 房地证 2015 字第 01920 号、212 房地证 2015 字第 01923 号、212 房地证 2015 字第 01926 号、212 房地证 2015 字第 02451 号、212 房地证 2015 字第 02453 号、212 房地证 2015 字第 02482 号、212 房地证 2015 字第 02572 号、212 房地证 2015 字第 02573 号、212 房地证 2015 字第 14241 号、212 房地证 2015 字第 14246 号、212 房地证 2015 字第 14250 号
建设用地规划许可证	地字第 500227201200049 号、地字第 500227201200050 号、地字第 500227201200051 号
建设工程规划许可证	建字第 500227201300117 号、建字第 500227201300115 号、建字第 500227201300118 号
建设工程施工许可证	500227201311150201 号、500227201311150301 号、500227201311150101 号

(8) 奎恩国际中心项目

奎恩国际中心项目由天津奎恩进行开发销售，其位于天津市静海县经济开发区，目前已竣工。

截至 2020 年 12 月 31 日，项目已取得的证书情况如下：

证书名称	证书编号
土地使用权证	房地证津字第 123050903763 号
建设用地规划许可证	静海新城地证字 2009-006 号
建设工程规划许可证	2010 静海建证 0044 号

证书名称	证书编号
建设工程施工许可证	12223071201006004 号
商品房预售许可证	津国土房售许字[2010]第 780-001 号

(9) 南湖云湖间项目

南湖云湖间项目由天津金汉进行开发销售，其位于天津市武清区下朱庄街道办藕甸道南侧，目前已竣工。

截至 2020 年 12 月 31 日，项目已取得的证书情况如下：

证书名称	证书编号
土地使用权证	津（2018）武清区不动产权第 1009200 号
建设用地规划许可证	2014 武清地证 0003
建设工程规划许可证	2018 武清住证 0059、2018 武清住证 0060、2018 武清住证 0081
建设工程施工许可证	1201142018073101121 号
商品房预售许可证	津住建房售许字（2019）第 1702-001 号、津住建房售许字（2019）第 1537 号-001 号、津住建房售许字（2019）第 0047-001 号、津住建房售许字（2019）第 0653-001 号、津住建房售许字（2019）第 0654-001 号、津住建房售许字（2019）第 1681-001 号、津住建房售许字（2018）第 0971-001-003 号、津住建房售许字（2019）第 1682-001 号

3、房地产项目销售情况

报告期内，京汉置业及其控股子公司主要房地产项目的销售情况如下：

序号	项目名称	项目业态	开发单位	最近一期竣工(或预计竣工)时间 ³	可售面积(m ²) ¹	截至 2020 年末已售面积(m ²) ²
1	京汉君庭住宅小区(廊坊)	商住	京汉廊坊	2018 年 12 月	196,235.92	196,235.92
2	京汉铂寓(香河)	商住	香河金汉	2019 年 11 月	181,475.29	149,402.98

序号	项目名称	项目业态	开发单位	最近一期竣工(或预计竣工)时间 ³	可售面积(m ²) ¹	截至2020年末已售面积(m ²) ²
3	龙涛骏景(建设第2期)	别墅	金海龙涛	2020年10月	27,872.30	22,659.40
4	凤凰中国西部文化城	洋房、公寓、商铺	汉基伊达	2020年10月	346,706.44	299,443.21
5	奎恩国际中心	酒店式公寓	天津奎恩	2017年12月	53,561.89	15,561.49

注1：可售面积指预售许可证上记载的面积。

注2：已售面积指已签约并结转收入的面积。

注3：竣工时间指获取竣工验收备案证明书对应日期。

(1) 京汉君庭住宅小区(廊坊)项目

京汉君庭住宅小区(廊坊)项目由京汉廊坊进行开发销售，其位于廊坊市龙河工业园区纵一路以南、二号路以北、建设南路以西，目前已竣工。

截至2020年12月31日，项目已取得的证书情况如下：

证书名称	证书编号
土地使用权证	廊安国用(2014)第00240号
建设用地规划许可证	地字第131000201400027号
建设工程规划许可证	建字第131000201500007号、建字第131000201500021号、建字第131000201600018号
建设工程施工许可证	131000201504160101号、131000201601080101号、131000201705150201号、131000201705150101号
商品房预售许可证	(廊)房预售证第20150060号、(廊)房预售证第20150045号、(廊)房预售证第20160005号、(廊)房预售证第20150053号、(廊)房预售证第20160035号、(廊)房预售证第20160044号、(廊)房预售证第20160085号、(廊)房预售证第20160086号、(廊)房预售证第20170031号、(廊)房预售证第20170046号、(廊)房预售证第20180002号、(廊)房预售证第20180009号

(2) 京汉铂寓（香河）项目

京汉铂寓(香河)项目由香河金汉进行开发销售,其位于香河市五一路西侧、淑阳大街南北侧,目前已竣工。

截至 2020 年 12 月 31 日,项目已取得的证书情况如下:

证书名称	证书编号
土地使用权证	香国用(2014)第 0152 号、香国用(2014)第 0150 号、香国用(2014)第 0151 号、香国用(2014)第 00278 号、香国用(2014)第 00277 号
建设用地规划许可证	地字第 131024201400041 号、地字第 131024201400042 号、地字第 131024201400084 号、地字第 131024201400085 号
建设工程规划许可证	建字第 131024201500007 号、建字第 131024201500008 号、建字第 131024201500009 号
建设工程施工许可证	131024201505120401 号、131024201509300101 号、131024201509300201 号
商品房预售许可证	(香)房预售证第 1548 号、(香)房预售证第 1609 号、(香)房预售证第 1651 号、(香)房预售证第 1706 号、(香)房预售证第 1818 号、(香)房预售证第 1846 号、(香)房预售证第 1851 号、(香)房预售证第 1623 号

(3) 龙涛骏景（建设第 2 期）项目

龙涛骏景（建设第 2 期）项目相关情况参见预案本部分之“2、正在开发的房地产项目情况”。

(4) 凤凰中国西部文化城项目

凤凰中国西部文化城项目相关情况参见预案本部分之“2、正在开发的房地产项目情况”。

(5) 奎恩国际中心项目

奎恩国际中心项目相关情况参见预案本部分之“2、正在开发的房地产项目

情况”。

4、业务资质

截至本预案签署日，京汉置业及其控股子公司持有的业务资质情况如下：

序号	权利人	证书名称	证书编号	资质等级	发证机关	有效期至
1	京汉置业	房地产开发企业资质证书	建开企[2008]808号	一级	中国住建部	2023-11-7
2	阳江兆银	房地产开发企业资质证书 ¹	粤房开证字： 1405155	-	阳江市住建局	2021-4-30
3	香河金汉	房地产开发企业资质证书	冀建房开廊字第 561号	四级	廊坊市行政审批局	2022-8-25
4	北京金汉	房地产开发企业资质证书	SY-A-4657	四级	北京市顺义区住房和城乡建设委员会	2022-4-16
5	重庆天池	房地产开发企业资质证书	22010739	二级	重庆市住房和城乡建设委员会	2022-2-18
6	天津奎恩	房地产开发企业资质证书	津建房证[2008]第 S1422号	四级	天津市住房和城乡建设委员会	2022-3-31
7	天津金汉	房地产开发企业资质证书	津建房证[2017]第 S2646号	四级	天津市武清区住房和城乡建设委员会	2022-11-1
8	北京嘉信	房地产开发企业资质证书	SJ-A-6384	四级	北京市石景山区住房和城乡建设委员会	2022-4-27
9	京汉廊坊	房地产开发企业资质证书	冀建房开廊字第 727号	四级	廊坊市行政审批局	2021-12-31
10	北京鹏辉	房地产开发企业资质证书	MT-A-X1515	四级	北京市门头沟区住房和城乡建设委员会	2022-9-5

序号	权利人	证书名称	证书编号	资质等级	发证机关	有效期至
11	保定雄兴	房地产开发企业 暂定资质证书	冀建房开保字第 2442号	-	保定市行政审批 局	2021-6-29
12	金海龙涛	房地产开发企业 资质证书	粤房开证字： 1405167	四级	阳江市住建局	2021-12-31
13	中翡岛置 业	房地产开发企业 暂定资质证书	01010824	三级	重庆市住房和城 乡建设委员会	2022-4-19
14	汉基伊达	房地产开发企业 资质证书	1128649	二级	重庆市住房和城 乡建设委员会	2022-7-25
15	湖南联盛	房地产开发企业 资质证书	湘建房开（张）字 第0150235号	-	张家界市住房和 城乡建设局	2022-1-25
16	京汉酒店	食品经营许可证	JY21306320001393	-	安新县市场监督 管理局	2021-10-19
17	京汉酒店	特种行业许可证	安公特旅字第0162 号	-	安新县公安局	-
18	华东建设	安全生产许可证	（苏）JZ安许证字 （2005）060397	-	江苏省住房和城 乡建设厅	2023-3-1
19	华东建设	建筑业企业资质 证书	D132062036	建筑工程施工总 承包一级	中国住建部	2021-12-31
20	华东建设	建筑业企业资质 证书	D232089279	建筑装修装饰工 程专业承包二级	江苏省住房和城 乡建设厅	2021-12-31
21	华东建设	建筑业企业资质 证书	D332111207	起重设备安装工 程专业承包三 级、建筑机电安 装工程专业承包 三级	南通市行政批 审局	2021-12-31

注1：阳江兆银所持有的《房地产开发企业暂定资质证书》正在办理延期过程中。

报告期内，京汉置业主营业务突出，未发生重大变化。

（六）主要资产的权属状况、对外担保及主要负债情况

1、主要资产的情况

(1) 土地使用权

截至 2020 年 12 月 31 日，京汉置业及其控股子公司拥有以下土地使用权：

序号	产权证书编号	所在地点	所有权人	土地面积(m ²)	用途	使用期限至	他项权利
1	京顺国用(2004出)第0221号	顺义区小东庄村	北京金汉	291,729.45	住宅、商业、地下商业、地下车库	2077-9-30	抵押
2	京2019石不动产权第0012866、0012868、0012869号	北京市石景山区实兴东街8号	合力精创	7,708.57	工业及办公实验楼	2045-4-20	抵押
3	京(2016)通州区不动产权第0045189号	通州区景盛南四街17号48号楼	北京中南	46,213.03	工业	2056-12-6	无
4	苏海国用(2016)第X801138号	城东镇长江中路61号	华东建设	2,475.43	商业综合	2045-3-29	抵押
5	京(2018)石不动产权第0010277号	石景山区体育场南街5号院6号楼	京汉置业	19,190.55	商业服务、老年活动站等4种用途	2053-7-23	抵押
6	安国用(2012)第01-20号	安新县城旅游路北侧	京汉置业	29,226.00	住宿餐饮	2052-6-14	抵押

(2) 固定资产和投资性房地产

截至 2020 年 12 月 31 日，京汉置业及其控股子公司拥有以下房产：

序号	产权证书编号	所在地点	所有权人	建筑面积(m ²)	用途	他项权利
1	房权证顺字第225937号	北京市顺义区绿港家园二区1号楼	北京金汉	2,168.11	非配套商业	抵押
2	京2019石不动产权第0012866号	北京市石景山区实兴东街8号院1	合力精创	11,554.13	车库、餐厅、科研	抵押

序号	产权证书编号	所在地点	所有权人	建筑面积(m ²)	用途	他项权利
		号楼-2层01等				
3	京 2019 石不动产权第 0012868 号	北京市石景山区实兴东街 8 号院 2 号楼 1 至 2 层	合力精创	323.70	谈判楼	抵押
4	京 2019 石不动产权第 0012869 号	北京市石景山区实兴东街 8 号院 3 号楼-1 至 3 层	合力精创	811.61	接待用楼	抵押
5	京(2016)通州区不动产权第 0045189 号	通州区景盛南四街 17 号 48 号楼-1 至 5 层 101	北京中南	1,284.43	厂房	无
6	海安房权证城东镇第 2016004989 号	城东镇长江中路 61 号	华东建设	2,018.08	非居住	抵押
7	京(2018)石不动产权第 0010277 号	石景山区体育场南街 5 号院 6 号楼 1 层 102 等 5 套	京汉置业	1,641.95	商业服务、老年活动站等 4 种用途	抵押
8	安新县房权证旅游路字第 0010061 号	安新县城旅游路北侧	京汉置业	12,408.60	商业	抵押
9	安新县房权证旅游路字第 0010062 号	安新县城旅游路北侧	京汉置业	1,712.71	商业	抵押
10	安新县房权证旅游路字第 0010063 号	安新县城旅游路北侧	京汉置业	495.22	商业	抵押
11	安新县房权证旅游路字第 0010064 号	安新县城旅游路北侧	京汉置业	595.98	商业	抵押
12	安新县房权证旅游路字第 0010065 号	安新县城旅游路北侧	京汉置业	495.22	商业	抵押
13	安新县房权证旅游路字第 0010066 号	安新县城旅游路北侧	京汉置业	595.98	商业	抵押
14	安新县房权证旅游路字第 0010067 号	安新县城旅游路北侧	京汉置业	495.22	商业	抵押

序号	产权证书编号	所在地点	所有权人	建筑面积(m ²)	用途	他项权利
15	安新县房权证旅游路字第 0010068 号	安新县城旅游路北侧	京汉置业	495.22	商业	抵押
16	安新县房权证旅游路字第 0010069 号	安新县城旅游路北侧	京汉置业	495.22	商业	抵押
17	安新县房权证旅游路字第 0010070 号	安新县城旅游路北侧	京汉置业	495.22	商业	抵押
18	安新县房权证旅游路字第 0010071 号	安新县城旅游路北侧	京汉置业	595.98	商业	抵押
19	安新县房权证旅游路字第 0010072 号	安新县城旅游路北侧	京汉置业	595.98	商业	抵押
20	安新县房权证旅游路字第 0010073 号	安新县城旅游路北侧	京汉置业	595.98	商业	抵押
21	安新县房权证旅游路字第 0010074 号	安新县城旅游路北侧	京汉置业	495.22	商业	抵押
22	安新县房权证旅游路字第 0010075 号	安新县城旅游路北侧	京汉置业	595.98	商业	抵押
23	安新县房权证旅游路字第 0010076 号	安新县城旅游路北侧	京汉置业	495.22	商业	抵押
24	安新县房权证旅游路字第 0010077 号	安新县城旅游路北侧	京汉置业	495.22	商业	抵押
25	安新县房权证旅游路字第 0010078 号	安新县城旅游路北侧	京汉置业	595.98	商业	抵押
26	安新县房权证旅游路字第 0010079 号	安新县城旅游路北侧	京汉置业	495.22	商业	抵押
27	安新县房权证旅游路字第 0010080 号	安新县城旅游路北侧	京汉置业	595.98	商业	抵押
28	安新县房权证旅游路字第 0010081 号	安新县城旅游路北侧	京汉置业	653.60	商业	抵押

(3) 专利

截至本预案签署日，京汉置业及控股子公司已取得的专利情况如下：

序号	专利名称	专利号	专利权人	申请日	专利类型
1	一种后浇带支撑结构	ZL201921568558.4	江苏省苏中建设集团股份有限公司、南通华东建设有限公司	2019-9-19	实用新型
2	一种房屋建筑工程安全防护警示装置	ZL201921631911.9	薛健丰、南通华东建设有限公司	2019-9-28	实用新型
3	一种建筑施工用钢筋截断装置	ZL201720955177.6	江苏省苏中建设集团股份有限公司、南通华东建设有限公司	2017-8-2	实用新型

(4) 商标

截至本预案签署日，京汉置业及控股子公司已取得有效期内的商标共 59 项，具体情况如下：

序号	商标	注册号	许可使用商品类别	所有者名称	专用权期限
1	京汉同乐世界	36797561	41	京汉置业	2019-10-28 至 2029-10-27
2	顾小仙 GXIAN	36795946	41	京汉置业	2019-10-28 至 2029-10-27
3	京汉伴山体育小镇	34831375	41	京汉置业	2019-8-21 至 2029-8-20
4	京汉伴山体育小镇	34831374	36	京汉置业	2019-8-21 至 2029-8-20
5	京汉伴山体育小镇	34831373	39	京汉置业	2019-8-7 至 2029-8-6

序号	商标	注册号	许可使用商品类别	所有者名称	专用权期限
6		34831372	39	京汉置业	2019-8-21 至 2029-8-20
7		34831371	41	京汉置业	2019-8-21 至 2029-8-20
8		34831370	36	京汉置业	2019-7-28 至 2029-7-27
9	京汉枫华茂	26342217	43	京汉置业	2018-8-28 至 2028-8-27
10	京汉春晖里	26338058	44	京汉置业	2018-8-28 至 2028-8-27
11	 KINGSLAND COURT HOLIDAY INN 京汉君庭假日酒店	26336220	43	京汉置业	2018-10-21 至 2028-10-20
12	 Platinum Apt Holiday Inn 铂铂假日酒店	26329457	43	京汉置业	2018-10-21 至 2028-10-20
13	京汉枫华茂	25561157	44	京汉置业	2018-8-14 至 2028-8-13
14	京汉春晖里	25546902	43	京汉置业	2018-8-14 至 2028-8-13
15	 Platinum Apt 京汉铂铂	7694731	42	京汉置业	2011-9-7 至 2021-9-6
16	 金汉锦港	6680599	43	京汉置业	2012-5-7 至 2022-5-6
17	HOPE & CITY	6680596	36	京汉置业	2020-4-14 至 2030-4-13
18	HOPE & CITY	6680594	43	京汉置业	2020-5-7 至 2030-5-6

序号	商标	注册号	许可使用商品类别	所有者名称	专用权期限
19		6680593	36	京汉置业	2020-4-14 至 2030-4-13
20		6679483	43	京汉置业	2020-5-7 至 2030-5-6
21		6679482	37	京汉置业	2020-4-14 至 2030-4-13
22		5618791	40	京汉置业	2019-12-14 至 2029-12-13
23		5618790	39	京汉置业	2019-10-21 至 2029-10-20
24		5618789	42	京汉置业	2019-10-21 至 2029-10-20
25		5618788	41	京汉置业	2019-10-21 至 2029-10-20
26	京汉	5618787	44	京汉置业	2019-12-21 至 2029-12-20
27	京汉	5618786	43	京汉置业	2019-12-21 至 2029-12-20
28	京汉	5618785	42	京汉置业	2019-10-21 至 2029-10-20
29	KING HAND	5618784	36	京汉置业	2019-12-21 至 2029-12-20
30	京汉	5618783	36	京汉置业	2019-12-21 至 2029-12-20
31	京汉	5618782	41	京汉置业	2019-10-21 至 2029-10-20

序号	商标	注册号	许可使用商品类别	所有者名称	专用权期限
32		5618781	9	京汉置业	2019-8-21 至 2029-8-20
33	京汉	5618780	40	京汉置业	2019-12-14 至 2029-12-13
34		5618779	38	京汉置业	2019-12-21 至 2029-12-20
35		5618778	37	京汉置业	2019-12-21 至 2029-12-20
36		5618777	36	京汉置业	2019-12-21 至 2029-12-20
37	KING HAND	5618776	43	京汉置业	2019-12-21 至 2029-12-20
38	KING HAND	5618775	37	京汉置业	2019-12-21 至 2029-12-20
39	KING HAND	5618774	39	京汉置业	2019-10-21 至 2029-10-20
40	京汉	5618773	6	京汉置业	2019-7-7 至 2029-7-6
41	京汉	5618772	8	京汉置业	2019-8-21 至 2029-8-20
42	京汉	5618771	9	京汉置业	2019-8-21 至 2029-8-20
43	京汉	5618770	16	京汉置业	2019-9-21 至 2029-9-20
44	京汉	5618769	19	京汉置业	2019-10-28 至 2029-10-27

序号	商标	注册号	许可使用商品类别	所有者名称	专用权期限
45		5618768	28	京汉置业	2019-10-28 至 2029-10-27
46		5618767	39	京汉置业	2019-10-21 至 2029-10-20
47		5618766	35	京汉置业	2019-10-21 至 2029-10-20
48		5618765	38	京汉置业	2019-12-21 至 2029-12-20
49		5618764	37	京汉置业	2019-12-21 至 2029-12-20
50		5618763	8	京汉置业	2019-8-21 至 2029-8-20
51		5618762	19	京汉置业	2019-10-28 至 2029-10-27
52		5618761	35	京汉置业	2019-10-21 至 2029-10-20
53		5618760	28	京汉置业	2019-10-28 至 2029-10-27
54		3176323	36	京汉置业	2013-12-14 至 2023-12-13
55		5618758	6	京汉置业	2019-8-28 至 2029-8-27
56		5618756	45	京汉置业	2019-12-14 至 2029-12-13
57		5618755	43	京汉置业	2019-12-21 至 2029-12-20

序号	商标	注册号	许可使用商品类别	所有者名称	专用权期限
58		5618754	44	京汉置业	2019-12-21 至 2029-12-20
59		5618772	8	京汉置业	2019-8-21 至 2029-8-20

2、主要负债和或有负债的情况

(1) 主要负债

根据中审众环出具的审计报告，截至 2020 年 12 月 31 日，京汉置业的主要负债情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
短期借款	34,500.00	6.18%
应付账款	117,114.93	20.97%
合同负债	64,070.34	11.47%
其他应付款	62,043.86	11.11%
其他流动负债	49,467.82	8.86%
流动负债合计	363,992.41	65.19%
长期借款	158,103.48	28.31%
非流动负债合计	194,399.15	34.81%
负债合计	558,391.56	100.00%

(2) 或有负债

截至 2020 年 12 月 31 日，京汉置业不存在或有负债。

3、对外担保的情况

截至 2021 年 5 月 31 日，京汉置业的资产抵押、质押及担保具体情况如下：

单位：万元

序号	抵质押/担保人	增信方式	债务人	债权人	担保到期日	借款金额
----	---------	------	-----	-----	-------	------

序号	抵质押/担保人	增信方式	债务人	债权人	担保到期日	借款金额
1	保定雄兴	以“冀（2019）保定市清苑区不动产权第 0000474 号”土地抵押	京汉置业	中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司	2025-8-21	30,000.00
2	保定雄兴	保证担保			2025-8-21	
3	汉基伊达	以“渝（2016）巴南区不动产权第 000916198 号”土地及在建工程抵押	京汉置业	中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司	2025-8-21	18,084.55
4	京汉置业	以汉基伊达 51%股权质押				
5	重庆天池	以“212 房地证 2015 第 02572、02573、14241、14250、14246、00875、00874、00873、00871、00870、00869、02482、01909、01913、01915、01919、01920、01923、01926、02451、02453 号”等 21 项不动产抵押	京汉置业	中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司	2025-8-21	19,434.36
6	阳江兆银	以“粤（2018）阳江市（海陵区）不动产权第 0000309 号、第 0000310 号”、“阳府国用（2012）第 11-1008 号”土地进行抵押	京汉置业	中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司	2025-8-21	20,802.51
7	金海龙涛	以“阳府国用（2013）第 10815 号、第 10814 号、第 10817 号、第 10819 号”土地进行抵押				
8	京汉置业	以阳江兆银、金海龙涛、合力精创 100%股权质押				
9	天津金汉	以“不动产权证书津（2018）武清区不动产权第 1013934 号、第 1013937 号”土地和在建建筑物抵押	天津金汉	中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司	2025-8-21	16,402.20
10	北京金汉	以“京顺国用（2004 出）字第 0221 号”土地、以“房屋产权证明 X 京房权证顺字第 225937 号”房产				

序号	抵质押/担保人	增信方式	债务人	债权人	担保到期日	借款金额
		抵押				
11	京汉置业	以“京（2018）石不动产权第0010277号”房产和土地抵押				
12	中翡岛置业	以“渝（2018）北碚区不动产权第000777729号”、“渝（2018）北碚区不动产权第000777733号”不动产抵押	天津金汉、中翡岛置业	中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司	2025-8-21	20,078.10
13	京汉置业	以中翡岛置业65%股权质押				
14	京汉置业	保证担保	南京领航	农业银行溧水支行及中国银行江宁支行	2032-6-23	51,100.00
15	天津奎恩	以“津字第1230815004277号”房产和土地抵押	天津奎恩	中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司	2025-8-21	12,772.00
16	华东建设	以“海安房权证城东镇第2016004989号”房产、“苏海国用（2016）第X801138号”土地抵押	华东建设	江苏海安农村商业银行股份有限公司	2022-4-14	1,700.00
17	合力精创	以“京（2019）石不动产权第0012866号”、“京（2019）石不动产权第0012868号”、“京（2019）石不动产权第0012869号”房产抵押	华东建设	中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司	2025-8-21	25,130.82
18	京汉置业	以“安国用（2012）第01-20号”土地、“安新县房权证旅游路字0010061-0010081号”房产抵押	湖北金环	中国银行股份有限公司	2028-1-2	29,500.00

4、诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或存在妨碍权属转移的其他情形

截至本预案签署日，京汉置业及其控股子公司存在的尚未了结且金额超过1,000万元的重大诉讼以及仲裁事项情况如下：

序号	原告/申请人	被告/被申请人	管辖法院/ 仲裁机构	案由简介	案号	涉及金额 (万元)	案件进展 情况
1	天津市凯华 安达房地产开发 有限公司	天津凯华奎恩房 地产开发有限公 司、京汉置业集 团有限责任公司	天津市南 开区人民 法院；天津 市第一中 级人民法 院	原告要求被告一偿 还借款、被告二承担 连带清偿责任	(2019)津 0104民初 15691号	1,231.61	二审已进 行开庭， 尚未判决
2	刘巨友	天津凯华奎恩房 地产开发有限公 司、京汉置业集 团有限责任公司	贸仲委北 京总部	原告要求被告一支 付股权转让款及违 约金	(2021)中 国贸仲京 字第 011727号	1,787.64	尚未裁决
3	山西益胜建 筑装饰工程 有限公司	太原西山奥申置 业有限公司	太原市仲 裁委	原告要求被告支付 利息	(2021)并 仲字154号	3,200.00	尚未裁决
4	江苏正联钢 材有限公司	南通华东建设有 限公司、京汉置业 集团有限责任公 司	海安市人 民法院	原告要求被告支付 货款、承兑汇票贴息 及逾期利息	(2021)苏 0621民初 1952号	2,653.58	尚未裁决

上述尚未了结的重大诉讼以及仲裁事项不会对本次交易构成重大不利影响。除此以外，京汉置业不存在其他涉及重大诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属的情形。

5、司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查、行政处罚和刑事处罚说明

报告期内，京汉置业及其控股子公司涉及行政处罚情况参见本预案之“第三节 上市公司基本情况”之“上市公司及其现任董事、监事及高级管理人员最近三年受到行政处罚或刑事处罚情况的说明”。

除上述情形外，报告期内，京汉置业及其控股子公司不存在涉及犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，亦不存在受到刑事处罚的情形。

6、标的股权是否存在抵押、质押等权利限制

截至本预案签署日，京汉置业股权不存在抵押、质押等权利限制的情形。

（七）主要财务数据及指标

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产合计	703,871.58	829,889.37
非流动资产合计	46,491.86	49,427.62
资产总计	750,363.44	879,316.99
流动负债合计	363,992.41	585,541.96
非流动负债合计	194,399.15	109,735.78
负债总计	558,391.56	695,277.74
股东权益	191,971.88	184,039.25
归属于母公司股东的所有者权益	147,093.10	150,932.09

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020年度	2019年度
营业收入	159,206.33	252,881.07
营业成本	111,246.87	188,757.79
营业利润	24,460.53	31,820.88
利润总额	24,297.13	30,772.71
净利润	12,741.13	18,032.76
归属于母公司股东的净利润	-4,761.18	5,957.83

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020年度	2019年度
经营活动产生现金净额	-37,011.90	48,625.05
投资活动产生现金净额	-1,911.79	-89,724.49
筹资活动产生现金净额	20,902.43	-62,132.71
现金及现金等价物净增加额	-18,021.25	-103,232.15

（八）企业是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况及是否已取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件

京汉置业不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。京汉置业为上市公司全

资子公司，本次交易无需取得其他股东的同意，亦不存在违反京汉置业公司章程规定的情形。

（九）最近三年曾进行与交易、增资或改制相关的评估或估值

最近三年，京汉置业不存在与交易、增资或改制相关的评估或估值。

二、北京养嘉

（一）基本信息

企业名称	北京养嘉健康管理有限公司
成立日期	2017年4月25日
企业类型	有限责任公司(法人独资)
注册地址	北京市石景山区实兴东街8号院1号楼二层214
法定代表人	赵振生
注册资本	50,000万元
统一社会信用代码	91310115MA1K3PGX3J
经营范围	集中养老服务；健康管理（须经审批的诊疗活动除外）；企业管理咨询；居家养老；从事医药科技、生物科技领域内的技术咨询、技术开发、技术服务、技术转让；货物进出口、技术进出口；销售日用品、玻璃制品、电子产品、橡胶制品、针纺织品、五金交电（不从事实体店经营、不含电动自行车）、医疗器械（I类、II类）。

（二）历史沿革

1、2017年4月设立

2017年4月1日，北京养嘉股东签订公司章程，约定由京汉实业投资股份有限公司出资设立北京养嘉，北京养嘉的注册资本为50,000万元。

2017年4月25日，中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局向北京养嘉颁发《营业执照》，北京养嘉成立时的名称为“上海养嘉健康管理有限公司”。

北京养嘉设立时股权结构为：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	京汉实业投资股份有限公司	50,000.00	100.00%
	合计	50,000.00	100.00%

2、2018年5月迁移注册地址及变更企业名称

2018年5月9日，北京养嘉向中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局申请迁移注册地址至北京市工商行政管理局石景山分局，并申请变更企业名称。

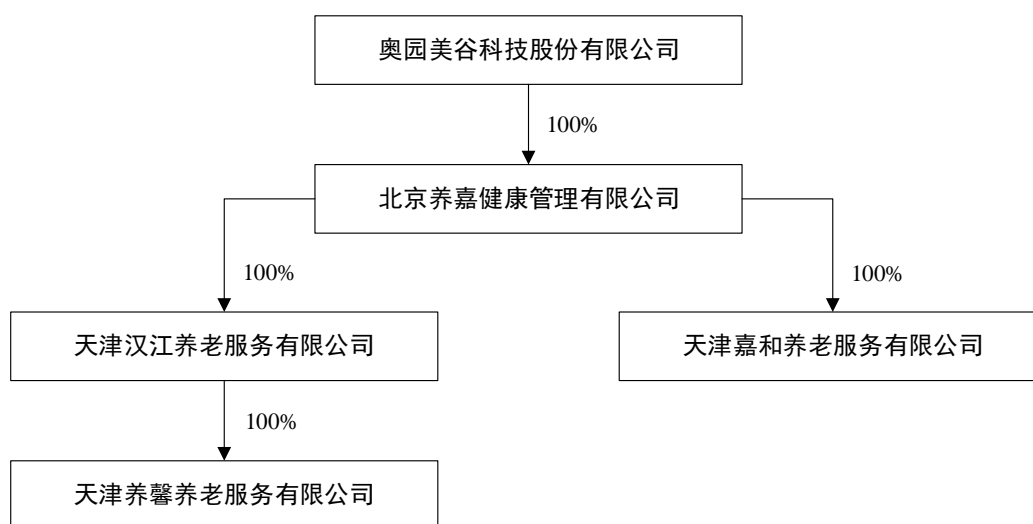
2018年6月11日，北京市工商行政管理局石景山分局核准企业注册地址迁移，并核准企业名称变更为“北京养嘉健康管理有限公司”。

同日，北京养嘉股东共同签署了新的公司章程。

2018年6月11日，北京市工商行政管理局石景山分局核发了新的营业执照。

本次迁移注册地址及变更企业名称完成后，北京养嘉的股权结构不变。

（三）股权结构及控制关系



（四）下属公司情况

截至本预案签署日，北京养嘉直接控制的子公司基本情况如下：

序号	公司名称	持股比例	成立时间	注册资本(万元)	注册地址	主要经营范围
1	天津汉江养老服务有限公司	100.00%	2018-11-19	1,000.00	天津市静海经济开发区聚海道东侧、津文路南侧奎恩大厦1-1,2-2407	老年人养护服务；健康管理；企业管理咨询；医药科技、生物科技技术开发、咨询、服务、转让；日用品、玻璃制品、电子产品、橡胶制品、针纺织品、五金交电、医疗器械销售。
2	天津嘉和养老服务有限公司	100.00%	2019-7-19	500.00	天津市静海经济开发区聚海道东	养老服务；健康管理；健康信息咨询；企业管理；企业管理咨询；酒店管理；

序号	公司名称	持股比例	成立时间	注册资本(万元)	注册地址	主要经营范围
					侧、津文路南侧奎恩大厦 1-101	物业管理；会议服务；食品加工、制作、销售；日用品销售；停车场管理服务；药品销售；I类医疗器械销售；从事医药科技、生物科技领域内的技术咨询、技术开发、技术服务、技术转让；组织群众文化艺术交流活动；洗浴；美容美发；健身服务；婚庆服务；房屋租赁；货物或技术进出口

（五）主营业务发展情况

北京养嘉拟作为在天津等区域相关养老项目的管理运营主体，报告期内尚未开展业务。

（六）主要资产的权属状况、对外担保及主要负债情况

1、主要资产和负债情况

根据中审众环出具的审计报告，截至 2020 年 12 月 31 日，北京养嘉总资产为 369.65 万元，主要为长期待摊费用；总负债为 729.74 万元，主要构成为其他应付款。

2、对外担保的情况

截至本预案签署日，北京养嘉不存在对外担保的情形。

3、诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或存在妨碍权属转移的其他情形

截至本预案签署日，北京养嘉不存在涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属的情形。

4、司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查、行政处罚和刑事处罚说明

报告期内，北京养嘉不存在涉及犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，亦不存在受到行政处罚或刑事处罚的情形。

5、标的股权是否存在抵押、质押等权利限制

截至本预案签署日，北京养嘉股权不存在抵押、质押等权利限制的情形。

（七）主要财务数据及指标

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产合计	19.65	0.46
非流动资产合计	350.00	-
资产总计	369.65	0.46
流动负债合计	729.74	23.95
非流动负债合计	-	-
负债总计	729.74	23.95
股东权益	-360.09	-23.49
归属于母公司股东的所有者权益	-360.09	-23.49

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020年度	2019年度
营业收入	-	-
营业成本	-	-
营业利润	-336.60	-23.54
利润总额	-336.60	-23.54
净利润	-336.60	-23.54
归属于母公司股东的净利润	-336.60	-23.54

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020年度	2019年度
经营活动产生现金净额	19.19	0.01
投资活动产生现金净额	-	-
筹资活动产生现金净额	-	-
现金及现金等价物净增加额	19.19	0.01

（八）企业是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况及是否已取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件

北京养嘉不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

北京养嘉为上市公司全资子公司，本次交易无需取得其他股东的同意，亦不存在违反北京养嘉公司章程规定的情形。

（九）最近三年曾进行与交易、增资或改制相关的评估或估值

最近三年，北京养嘉不存在与交易、增资或改制相关的评估或估值。

三、蓬莱养老

（一）基本信息

企业名称	蓬莱华录京汉养老服务有限公司
成立日期	2017年1月26日
企业类型	其他有限责任公司
注册地址	山东省蓬莱市登州街道登州路33号
法定代表人	王锦
注册资本	15,000万元
统一社会信用代码	91370684MA3D5XEK48
经营范围	老年人养护服务；家庭服务；营养健康咨询服务（须经审批的诊疗活动除外）；数据处理和存储服务（不含银行卡中心及PUE值在1.5以上的云计算数据中心）；软件开发；医学技术开发、技术推广、技术咨询（中介除外）；组织文化艺术交流活动（演出除外）；批发零售：计算机软硬件及辅助设备；养老公寓的开发和出售；中西医结合医院；老年文化活动中心。

（二）历史沿革

1、2017年1月设立

2017年1月5日，蓬莱华录京汉养老服务有限公司股东签订公司章程，约定由蓬莱市财金投资有限公司、北京易华录信息技术股份有限公司、烟台金宇置业有限公司、华录健康养老发展有限公司设立蓬莱华录金宇健康养老发展有限公司，注册资本为15,000万元。

2017年1月26日，烟台市蓬莱区市场监督管理局向蓬莱华录金宇健康养老发展有限公司颁发《营业执照》，蓬莱华录京汉养老服务有限公司成立时的名称为“蓬莱华录金宇健康养老发展有限公司”。

蓬莱华录金宇健康养老发展有限公司设立时股权结构为：

序号	股东	认缴出资额（万元）	出资比例
1	华录健康养老发展有限公司	5,400.00	36.00%
2	烟台金宇置业有限公司	5,250.00	35.00%
3	北京易华录信息技术股份有限公司	2,850.00	19.00%
4	蓬莱市财金投资有限公司	1,500.00	10.00%
合计		15,000.00	100.00%

2、2018年6月股权转让

2018年6月14日，蓬莱华录金宇健康养老发展有限公司股东会通过决议，同意烟台金宇置业有限公司将其所持蓬莱华录金宇健康养老发展有限公司1050万元股权（占35%）转让给京汉实业投资股份有限公司。

同日，烟台金宇置业有限公司和京汉实业投资股份有限公司签订了《股权转让协议》，约定烟台金宇置业有限公司将其所持京汉置业1050万元人民币股权转让给京汉实业投资股份有限公司。

同日，蓬莱华录金宇健康养老发展有限公司股东共同签署了公司章程修正案。

2018年6月15日，烟台市蓬莱区市场监督管理局核发了新的营业执照。

本次股权转让完成后，蓬莱华录金宇健康养老发展有限公司的股权结构变更为：

序号	股东	认缴出资额（万元）	出资比例
1	华录健康养老发展有限公司	5,400.00	36.00%
2	京汉实业投资股份有限公司	5,250.00	35.00%
3	北京易华录信息技术股份有限公司	2,850.00	19.00%
4	蓬莱市财金投资有限公司	1,500.00	10.00%
合计		15,000.00	100.00%

3、2018年11月公司名称变更

2018年9月14日，蓬莱华录金宇健康养老发展有限公司召开股东大会，决议同意股东名称由“京汉实业投资股份有限公司”变更为“京汉实业投资集团股份有限公司”；同意公司名称由“蓬莱华录金宇健康养老发展有限公司”变更为“蓬莱华录京汉养老服务有限公司”。

同日，蓬莱华录金宇健康养老发展有限公司股东共同签署了公司章程修正案。

2018年8月31日，烟台市蓬莱区市场监督管理局下发了编号为（蓬）名称变核内字[2018]第000038号《企业名称变更核准通知书》，同意公司的名称变更为蓬莱华录京汉养老服务有限公司。

2018年11月13日，烟台市蓬莱区市场监督管理局核发了新的营业执照。

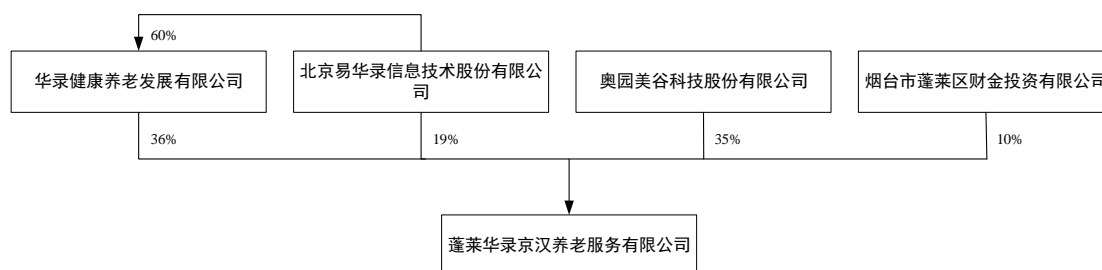
4、2021年4月拟减资

2021年4月22日，蓬莱养老股东会通过决议，将原注册资本15,000万减少至5,000万，所有股东同比例减资。

同日，蓬莱养老股东共同签署了新的公司章程。

根据《公司法》的要求，蓬莱养老的减资事项需通知债权人并履行公示程序，截至本预案出具之日，上述事项及工商变更事项仍在办理中。

（三）股权结构及控制关系



（四）下属公司情况

截至本预案签署日，蓬莱养老无控股子公司或参股公司。

（五）主营业务发展情况

蓬莱养老拟作为在山东省蓬莱市建设社会福利中心和养老配套服务项目的运营主体，报告期内尚未开展业务。

（六）主要资产的权属状况、对外担保及主要负债情况

1、主要资产和负债情况

根据致同所出具的审计报告，截至 2020 年 12 月 31 日，蓬莱养老总资产为 18,333.06 万元，主要构成为其他应收款；总负债为 15,364.99 万元，主要构成为长期借款。

2、对外担保的情况

截至 2021 年 5 月 31 日，蓬莱养老的资产抵押、质押及担保均系为合并范围内公司借款提供，无对外担保。具体情况如下：

单位：万元

序号	抵质押/担保人	增信方式	债务人	债权人	担保到期日	合同金额
1	蓬莱养老	应收账款质押	蓬莱养老	中国光大银行股份有限公司烟台分行	2028-1-9	13,500.00

3、诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或存在妨碍权属转移的其他情形

截至本预案签署日，蓬莱养老不存在涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属的情形。

4、司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查、行政处罚和刑事处罚说明

报告期内，蓬莱养老不存在涉及犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，亦不存在受到行政处罚或刑事处罚的情形。

5、标的股权是否存在抵押、质押等权利限制

截至本预案签署日，公司所持有的蓬莱养老 35% 股权不存在抵押、质押等权利限制的情形。

（七）主要财务数据及指标

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产合计	123.00	1,258.24
非流动资产合计	18,210.05	14,442.48

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
资产总计	18,333.06	15,700.72
流动负债合计	1,108.31	101.27
非流动负债合计	14,256.68	12,599.01
负债总计	15,364.99	12,700.28
股东权益	2,968.07	3,000.44

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020年度	2019年度
营业收入	-	-
营业成本	-	-
营业利润	-32.38	0.53
利润总额	-32.38	0.53
净利润	-32.38	0.39

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020年度	2019年度
经营活动产生现金净额	1,063.45	828.65
投资活动产生现金净额	-1,743.44	-4,733.89
筹资活动产生现金净额	704.08	3,972.94
现金及现金等价物净增加额	24.08	67.71

(八) 企业是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况及是否已取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件

蓬莱养老不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

截至本预案签署日，上市公司持有蓬莱养老 35% 股权，华录健康养老发展有限公司、北京易华录信息技术股份有限公司和烟台市蓬莱区财金投资有限公司分别持有蓬莱养老 36%、19% 和 10% 股权。华录健康养老发展有限公司、北京易华录信息技术股份有限公司和烟台市蓬莱区财金投资有限公司均已放弃对本次拟转让的蓬莱养老股权的优先购买权。

本次交易不存在违反蓬莱养老公司章程规定的情形。

(九) 最近三年曾进行与交易、增资或改制相关的评估或估值

最近三年，蓬莱养老不存在与交易、增资或改制相关的评估或估值。

第六节 标的资产评估情况

本次上市公司拟出售的标的资产包括京汉置业 100% 股权、北京养嘉 100% 股权和蓬莱养老 35% 股权。

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
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。

2021 年 4 月 9 日，京汉置业股东会通过了分红的决议，向股东分红 100,000.00 万元。

上市公司参考上述评估结果并扣减分红金额，拟以 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，最终交易价格将根据公开挂牌结果确定。

截至本预案签署日，上市公司持有蓬莱养老 35% 股权，华录健康养老发展有限公司、北京易华录信息技术股份有限公司和烟台市蓬莱区财金投资有限公司分别持有蓬莱养老 36%、19% 和 10% 股权，华录健康养老发展有限公司、北京易华录信息技术股份有限公司和烟台市蓬莱区财金投资有限公司均已放弃对本次拟转让的蓬莱养老股权的优先购买权。

一、标的资产评估总体情况

（一）评估机构、评估对象与评估范围

本次交易标的资产为奥园美谷持有的京汉置业 100% 股权、北京养嘉 100% 股权和蓬莱养老 35% 股权。

上市公司已聘请具有从事证券、期货业务资格的评估机构国众联评估对标的资产进行评估，评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

（二）评估的基本情况

1、评估方法

（1）评估方法适用性分析

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法，具体如下：

①资产基础法

资产基础法也称成本法，是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确。由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）或重置成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

被评估单位的各项资产、负债资料齐备，历史经营财务数据健全，可以根据会计政策、被评估单位经营等情况，对被评估单位资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，同时可以在市场上取得类似资产的购建市场价格信息，对于具有收益性的资产可以通过合理的方法对其收益和风险进行匹配，即各项资产的价值可以根据其具体情况选用适当的评估方法得出，满足采用资产基础法

评估的要求。因此具备采用资产基础法评估的基本条件。

②市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

由于在资本市场上存在较多与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司，其经营和财务数据可以通过公开渠道获取，可以建立相应的评价体系和回归分析，并通过计算获得适当的价值比率或经济指标与被评估单位进行比较分析，故可以使用市场法评估。

③收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

被评估企业具有较为完整的财务会计核算资料，经营正常、管理完善，会计报表经过审计机构审计认定，获利能力可以合理预期。

本次评估目的是为奥园美谷拟资产置出提供价值参考，要对企业全部权益的市场公允价值予以客观、真实的反映，不能局限于对各单项资产价值予以简单加总，还要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东全部权益的价值。

目前国内资本市场已经有了长足的发展，房地产开发类上市公司也比较多，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用

收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上分析，具备采用资产收益法评估的基本条件。

（2）评估方法选择

根据《资产评估法》和相关资产评估准则的规定，在一般情况下，对标的资产进行资产评估需要采用两种评估方法进行。评估机构通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析，以及考虑到本次资产评估的评估目的和各评估方法获取相关资料的难易程度，最终确定采用资产基础法及收益法作为本项目的评估方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

2、评估结果

本次交易采用资产基础法等方法对京汉置业等 3 家拟出售标的公司股权进行评估，并将资产基础法的评估结果作为京汉置业等 3 家标的公司的评估结论，具体评估结果如下：

截至 2020 年 12 月 31 日，上述标的公司 100% 股权账面净资产账面价值合计 139,496.34 万元，评估值合计为 202,512.60 万元，对应评估增值率 45.17%，评估值较净资产账面值增加的主要原因为长期股权投资账面值是以成本法核算的投资成本，而本次评估采用资产基础法评估基准日市场价值并按所持股份比例计算长期股权投资评估值，造成评估价值与账面价值比较发生变动导致。

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，标的资产评估值合计为 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
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。

（三）评估假设

1、基本假设

(1) 交易假设：交易假设是假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

(2) 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

(3) 持续经营假设：该假设首先设定被评估企业正处于经营状态；其次根据有关数据和信息，推断处于经营状态的企业还将持续经营下去。持续经营假设既说明了被评估企业所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了企业的存续状态。

2、一般假设

- (1) 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
- (2) 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
- (3) 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
- (4) 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- (5) 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- (6) 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
- (7) 企业自由现金流在每个预测期间内均匀产生；
- (8) 公司的经营模式没有发生重大变化。

3、特别假设

(1) 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），除在报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

(2) 对于评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，评估机构只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

(3) 对于评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件，假定已经或可以随时获得或更新。

(4) 评估人员已就评估对象所涉及的无形资产从其实质、具体内容的技术先进性、经济适用性、市场接受程度等方面开展尽职调查，并与有关专业人员进行访谈，但未就相关资产组织专项论证。无形资产价值的认识过程必然受到资料收集过程、访谈对象和内容差异，以及从中获取的信息等的影响，对评估人员所形成的专业判断带有一定的主观性。本次评估是在假设评估人员掌握评估对象所涉及的无形资产的相关信息是符合其实际情况并满足其购建、开发、利用、经营和收益等一般情况的基础上进行的。

(5) 本次评估对价值的估算是根据评估基准日的本地货币购买力作出的。

(6) 假设标的企业对所有有关的资产所做的一切改良，是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

(7) 评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

4、企业经营和预测假设

(1) 假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式、管理水平、财务结构，以及所处行业状况及市场状况下持续经营下去，其收益可以预测。

(2) 假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营。

(3) 假设国家现行的有关法律法规及行政政策、产业政策、金融政策、税收政策等宏观政策环境相对稳定。除非另有说明，假设被评估单位经营完全遵守所有有关的法律法规。

(4) 假设国际金融和全球经济环境、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

(5) 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(6) 假设被评估单位的资产情况在持续经营期内的任一时点的表现形式是不同的。

(7) 评估只基于基准日被评估单位现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的生产经营变化带来的影响；假设被评估单位将维持评估基准日的投资总额、财务杠杆水平等基本保持不变。

(8) 假设被评估单位按评估基准日现有的管理水平继续经营，被评估单位管理层是负责和尽职工作的，且管理层相对稳定和有能力和担当其职务，不考虑将来经营者发生重大调整或管理水平发生重大变化对未来预期收益的影响。

(9) 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写本预案时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(10) 假设被评估单位完全遵守所在国家和地区开展合法经营必须遵守的相关法律法规。

(四) 评估方法说明

1、资产基础法

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的市场价值进

行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

（1）货币性资产

货币性资产包括现金和银行存款，币种全部为人民币。经清查核实后，评估人员以评估基准日企业合法持有的货币金额为基础，扣除可能存在的回收成本数额为其评估价值。

（2）应收类款项

对其他应收款的评估，经清查核实后，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）预付账款

评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以调整后账面值作为评估值。

（4）其他流动资产

其他流动资产主要为预缴增值税，评估人员查阅并调查了解了缴纳税单以及凭证后，确认无误后，以账面值确认为评估值。

（5）长期股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性。对于控股或实际控制的长期股权投资单位，采用资产基础法对该被投资企业 100% 股权市场价值进行评估，然后再根据被评估单位的持股比例计算该项股权投资的价值。

各项长期股权投资评估中所遵循的评估原则，采用的评估方法，各项资产及负债的评估过程保持一致，采用同一标准、同一尺度，以合理公允和充分地反映各被投资单位各项资产的价值。

长期股权投资评估值=被投资单位净资产价值×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估人员没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

(6) 投资性房地产

投资性房地产采用收益现值法、市场比较法进行评估，并考虑投资性房地产现有短期或长期租约，包括租期、租金收取方式以及约定租金相对于市场租金的差异等，对其市场价值的影响。收益现值法是指运用适当的资本化率，将待估房地产预计未来各期的正常纯收益折现到评估时点，并将其累加后得出待估房地产的公开市场价值。市场比较法是将待估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正，以此评估房地产的市场价值。

收益现值法的计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

A：年纯收益按以下公式计算：

$A_i = \text{第 } i \text{ 年月租金（不含增值税）} \times 12 \times (1 - \text{租金损失率}) \times \text{建筑面积} + \text{保证金利息收入} - \text{房产税} - \text{增值税及附加} - \text{印花税} - \text{管理费} - \text{维修费} - \text{租赁管理费} - \text{土地使用费} - \text{保险费}$ ；

n：该房产剩余收益年期，为评估基准日到房地产到期年限。

R：收益还原率的确定，按照基准日一年期银行存款利率，根据待估房地产所处的地区经济状况及未来预测、待估房地产的用途及新旧程度和维修保养情况等，考虑 3-5% 的风险报酬，结合当地房地产市场状况，综合确定折现率。

（7）房屋建筑

对于评估对象所处区域同类型房地产市场交易不是很活跃，交易案例较少，易于调查获取的，不采用市场法进行评估，而对于评估对象所处区域同类型房地产市场交易很活跃，存在较多的成交案例，且易于调查获取的，采用市场法进行评估。另外由于评估对象属于以出租经营为主的收益性物业，在评估对象所在地，与评估对象类似的房地产有成熟可行的经营模式，经营收益的预测与风险估测均较为可行，故对评估对象采用收益法进行评估。

市场比较法是将待估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正，以此评估房地产的市场价值。

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算到评估基准日，将其累加后得出评估对象的公开市场价值。收益法计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：V=待估房地产价值；

A_i=待估房地产未来第 i 年的净收益；

R=资本化率；

n=待估房地产未来可获收益的年限。

（8）设备类资产

设备类资产包括电子设备和车辆。根据本项目的性质及评估范围内设备类资产的特点，本次对设备评估采用市场比较法和成本法进行测算，具体如下：

①市场法基本公式如下：

评估价值=参照物市场价值×交易因素调整系数×时间因素调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数。

交易因素调整系数：是指参照物交易情况与被评估资产交易情况的不同所影响的被评估资产价格的差异。

时间因素调整系数：是指参照物交易时间与被评估资产价值分析基准日相差时间所影响的被评估资产价格的差异。

区域因素调整系数：是指资产所在地区或地段条件对资产价格的影响差异。

个别因素调整系数：是指资产实体功能个别事项对资产价格的影响。

②成本法计算公式如下：

计算公式为：评估值=重置原值×成新率

I、重置原值的确定

i) 机器设备：对本次评估机器设备重置原值的确定，是估价人员经市场调查及询价后，以评估基准日同类产品的市场售价（不含税价）确定为重置原值。

凡无法询价的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正后确定其重置原值。

ii) 电子设备：由于该类设备更新换代速度非常快，一般使用一年以上的设备就由于换代产品的出现而停产，因此对此类设备的评估，我们根据待评估资产的功能、配置的先进程度，同类设备的换代速度，以基准日在产的同等或相似配置的设备的市场价格综合确定。

iii) 运输设备：根据近期运输设备市场行情，参照与评估对象品质和功能相同或相似运输，根据车辆管理部门的有关规定，考虑车辆购置附加税、挂牌费等综合确定。

II、成新率的确定

对关键设备，通过现场勘察，了解其工作环境，现有技术状况等资料作为现

场勘察技术状况评分值（满分为 100），该项权重 60%；再结合其理论（经济寿命）成新率，该项权重 40%，由二项综合确定成新率；

对一般小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率；

对于电子办公设备，根据设备的耐用性、更新换代速度等具体特性，通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率；

对超期限的老设备，如能发挥其功能，其成新率不低于 15%；

对报废（待处理、拟报废）的设备，视其具体结构材质来确定可回收价值，或按实际能够变现价格扣除合理处理费用后的值确定。

III、评估值的确定

评估值=重置原值×综合成新率。

（9）其他无形资产

本次评估对于其他无形资产，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符，以现行市场价格确定评估值。

（10）长期待摊费用

对长期待摊费用，在核实支出和摊销政策的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在对经营收益有贡献的、且与其他类型资产没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

（11）短期借款

评估人员经查阅了借款合同，抽查了有关会计记录等现场核实，账务记载真实、利息支付及时，以经核实后的账面值作为评估值。

（12）应付款项

应付款项包括应付账款、其他应付款、预收账款等。评估人员核对了应付款

项有关账簿记录，文件资料，并选取金额较大或异常的款项抽查其原始凭证，同时进行业务与合同及其合理性分析和必要的函证工作。在此基础上确定应付款项的真实性，以经核实后确定的账面价值作为评估值。

（13）应付职工薪酬

评估人员获取企业计提和发放职工薪酬资料，核实相关会计记录，以经核实后账面价值作为评估值。

（14）应交税费

评估人员通过了解被评估单位应纳税项的内容，核查相关数据的正确性及汇缴真实性，以经核实后账面值作为评估值。

（15）其他流动负债

其他流动负债为待转销项税。评估人员经查实，证明交易事项真实，款项入账金额准确，以经核实后账面值作为评估值。

（16）长期借款

评估人员经查阅了借款合同，抽查了有关会计记录等现场核实，账务记载真实、利息支付及时，以经核实后的账面值作为评估值。

2、收益法

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型，并根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。本次评估对象京汉置业适用于现金流量折现法（DCF）。

（1）评估模型选择

考虑被评估单位成立时间长短、资本结构和历史经营情况，尤其是未来经营

模式、收益稳定性和发展趋势、资本结构预计变化，资产使用状况等，我们对京汉置业采用股权自由现金流折现模型评估。

（2）评估基本思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的合并报表口径评估其权益资本价值，基本思路是：

对纳入报表范围的资产区分经营性资产、溢余资产、非经营性资产和负债，并调整为与之对应的报表。溢余资产、非经营性资产和负债包括基准日存在的非日常经营所需货币资金，企业非经营性活动产生的往来款等流动资产或负债，非经营性的对外投资，呆滞或闲置设备等非流动资产或负债；

对纳入经营性资产相应报表范围的资产和主营业务，按照基准日前后经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益，并折现得到经营性资产的价值；

对不纳入经营性资产报表范围，在预期收益估算中未予考虑的溢余资产、非经营性资产和负债，单独评估其价值；

由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减少数股东权益价值后，得出被评估单位的股东全部权益价值。

（3）评估计算公式

本次评估基本计算公式为：

$$E=B-M$$

式中：E：被评估单位的股东全部权益价值；

B：被评估单位的股东全部权益（含少数股东权益）价值；

M：被评估单位的少数股东权益价值。

其中： $B=P+C$

式中：P：被评估单位的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_e}{(1+r)^n}$$

式中：R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

R_e：评估对象预期收益终止时的清算价值预测值；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

C：被评估单位基准日存在的溢余和非经营性资产（负债）的价值；

$$C = C_1 + C_2$$

式中：C₁：基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

C₂：基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

（4）应用收益法时的主要参数选取

①预期收益指标和实现收益时点

根据被评估单位的具体情况，使用股权自由现金流量作为经营性资产的预期收益指标。

股权自由现金流量 = 收入 - 成本费用 - 税收 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净营运资金变动 + 付息债务净增加

预期收益在每个年度内均匀实现，分布在整个期间内，设定在的每期的期中。

②预测期

为合理地预测被评估单位未来年度营业收入及收益的变化规律及其趋势，应选择可进行预测的尽可能长的预测期。根据被评估单位收入成本结构、财务状况、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期，管理层对未来业务发展规划和市场发展前景预测，所在行业现状和发展前景，以及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期。预测期取自

评估基准日起的后 6 个完整收益年度。

③预期收益的收益期

被评估单位所处行业为房地产管理与开发行业，主营业务为房地产开发与销售，主要经营房地产项目，经营周期以项目运营周期为限，根据被评估单位的主营业务构成、拥有的资产特点和资源条件，以及项目的投入进度和运营情况，在正常情况下，京汉置业的项目运营至 2026 年结束，因此，本次评估设定预期收益的收益期为有限年期，具体收益期截至 2026 年度。

④预期收益终止时的清算价值

由于京汉置业的项目运营周期截至 2026 年度，其股东权益预期收益的持续时间为 6 年，故在运营期完结后计算被评估单位的清算价值。

⑤折现率

由于评估模型采用股权自由现金流折现模型，按照预期收益额与折现率口径统一的原则，折现率 r 选取资本资产定价模型（CAPM）计算确定。则：

$$r_e = r_f + \beta_e \times \text{MRP} + \varepsilon$$

式中： r_f ：无风险报酬率；

MRP ：市场风险溢价；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

β_u ：可比公司的无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}}$$

β_t : 可比公司股票的预期市场平均风险系数。

(5) 溢余资产价值确定

溢余资产是指与被评估单位收益无直接关系的,超过被评估单位经营所需的多余资产。经分析,被评估单位的溢余资产主要为超出被评估单位所需营运资金之外的货币资金。溢余资产主要采用成本法评估。

(6) 非经营性资产价值确定

非经营性资产是指与被评估单位收益无直接关系的,不产生效益并扣除非经营性负债后的资产。经分析,被评估单位的非经营性资产主要包括在收益预测中未计及收益的基准日长期股权投资和其他非流动金融资产、与经营无关的投资性房地产和固定资产、关联方往来款、其他流动资产、递延所得税资产、其他流动负债、递延所得税负债和递延收益等。非经营性资产和负债主要采用成本法评估。

二、标的资产评估具体情况

(一) 京汉置业

1、评估概况

(1) 评估结果

根据国众联评估出具的评估说明,本次以2020年12月31日为基准日对京汉置业100%股权价值采用了资产基础法和收益法分别进行了评估。

京汉置业评估基准日净资产账面价值为136,642.65万元。经资产基础法评估,京汉置业全部权益价值为199,904.44万元,增值额为63,261.78万元,增值率为46.30%。

经收益法评估,京汉置业股东全部权益评估值为192,258.25万元,评估值较账面净资产增值45,165.15万元,增值率30.71%。

(2) 不同评估方法评估值的差异及原因

资产基础法和收益法评估结论差异额为7,646.19万元,差异率为3.82%。

两种评估方法估值的差异主要是因为其价值内涵不同。资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是对资产的投入所耗费的社会必要劳动（购建成本），这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制、企业经营管理以及资产的有效使用等多种条件的影响。

（3）选取资产基础法评估作价的原因

京汉置业属于房地产开发行业，其未来的发展受国民经济的发展和人们的消费需求影响较大，资产基础法从资产构建角度客观地反映了企业净资产的市场价值。本次评估采用资产基础法的评估结果 199,904.44 万元。

2、评估具体情况

（1）资产基础法评估情况

①各项资产及负债评估结果

单位：万元

项目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A*100%
流动资产	257,388.16	257,388.16	-	-
非流动资产	197,207.94	260,471.15	63,263.21	32.08
其中：长期股权投资	178,631.33	239,979.51	61,348.18	34.34
投资性房地产	8,079.67	9,608.07	1,528.39	18.92
固定资产	9,595.90	9,924.39	328.49	3.42
无形资产	686.74	702.50	15.75	2.29
长期待摊费用	214.29	-	-214.29	-100.00
递延所得税资产	-	256.68	256.68	-
资产合计	454,596.09	517,859.30	63,263.21	13.92
流动负债	253,246.01	253,247.44	1.43	0.0006
非流动负债	64,707.43	64,707.43	-	-
负债合计	317,953.44	317,954.87	1.43	0.0004
净资产（所有者权益）	136,642.65	199,904.44	63,261.78	46.30

长期股权投资资产评估技术说明：

京汉置业共有长期投资企业 30 家，其中 28 家是控股子公司，另 2 家为参股公司，均账列为“长期股权投资”科目。

被评估单位拥有对外长期股权投资共 30 项，详见下表：

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例	投资成本	账面价值
1	北京西部联合置业发展有限公司	2010 年 7 月	长期	49%	435.74	340.24
2	重庆中翡岛置业有限公司	2018 年 12 月	长期	65%	1,485.71	1,485.71
3	北京鹏辉房地产开发有限公司	2018 年 7 月	长期	100%	1,000.00	1,000.00
4	北京金汉房地产开发有限公司	2014 年 12 月	长期	100%	12,797.70	12,797.70
5	香河金汉房地产开发有限公司	2018 年 6 月	长期	100%	25,000.00	25,000.00
6	北京合力精创科技有限公司	2009 年 3 月	长期	100%	1,803.03	1,803.03
7	京汉（廊坊）房地产开发有限公司	2014 年 1 月	长期	100%	1,960.00	1,960.00
8	北京京汉嘉信置业有限公司	2020 年 1 月	长期	100%	2,171.43	2,171.43
9	北京京汉商业保理有限公司	2014 年 7 月	长期	100%	10,000.00	10,000.00
10	重庆市汉基伊达置业有限公司	2016 年 3 月	长期	51%	5,100.00	5,100.00
11	天津凯华奎恩房地产开发有限公司	2017 年 6 月	长期	100%	2,994.00	2,994.00
12	重庆市天池园林开发有限公司	2017 年 7 月	长期	100%	20,598.72	20,598.72
13	金汉（天津）房地产开发有限公司	2017 年 7 月	长期	100%	3,000.00	3,000.00
14	保定市雄兴房地产开发有限公司	2017 年 11 月	长期	100%	21,562.00	21,562.00
15	阳江市兆银房地产开发有限公司	2018 年 1 月	长期	100%	20,903.99	20,903.99
16	阳江市金海龙涛房地产开发有限公司	2018 年 8 月	长期	100%	11,368.00	11,368.00
17	保定京汉君庭酒店有限公司	2014 年 3 月	长期	100%	200.00	200.00
18	京汉（温岭）置业有限公司	2011 年 12 月	长期	100%	21,569.91	21,569.91
19	太原西山奥申置业有限公司	2016 年 11 月	长期	60%	10,200.00	10,200.00
20	南通华东建设有限公司	2018 年 2 月	长期	51%	4,576.60	4,576.60
21	固安县尚源土地服务有限公司	2019 年 12 月	长期	60%	-	-
22	河北京汉联盛房地产开发有限公司	2018 年 6 月	长期	53%	-	-
23	湖南联盛置业有限公司	2018 年 7 月	长期	51%	-	-
24	京汉（涿源）文化旅游发展有限公司	2018 年 7 月	长期	80%	-	-
25	成都市京汉蜀国鹃都农业开发有限公司	2018 年 12 月	长期	30%	-	-
26	成都市京汉园区管理有限公司	2019 年 10 月	长期	100%	-	-
27	太原元汉房地产开发有限公司	2020 年 8 月	长期	100%	-	-
28	石家庄柘兴房地产开发有限公司	2020 年 8 月	长期	100%	-	-
29	重庆京汉商业管理有限公司	2020 年 8 月	长期	100%	-	-
30	京汉房地产开发襄阳有限责任公司	2018 年 5 月	长期	100%	-	-
合计					178,726.83	178,631.33

对于控股的及参股的公司，采用资产基础法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期投资评估值，具体评估过程与母公司采用的评估方法一致。

以下说明子公司的存货的具体评估过程：

根据被评估单位提供的已经中审众环审定的资产负债表、企业申报的流动资产各项目评估明细表，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，按照资产评估准则和资产评估的有关要求，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则来进行评估工作。

纳入评估范围的主要存货-在产品是开发成本，具体为被评估单位自行开发的房地产项目以及通过设立项目公司合作开发的房地产项目，纳入本次评估范围的是土地取得成本及前期投入开发成本。评估人员在对相关在产品勘查后，根据项目的规划条件、已审定的建设方案和被评估单位的开发计划等，采用成本法和假设开发法进行了评估。

成本法按照在产品账上明细进行分类，对于土地取得成本，由于项目所在地同类型、同规模地块市场交易较不活跃，类似成交案例较少，较难采用市场法进行评估，而评估对象所在区域在基准地价覆盖范围内，且基准地价体系较为完善，故对于本项目土地取得成本采用基准地价法进行评估，对于土地取得成本外的建筑安装工程费、前期费用等采用重置成本法，其计算公式为：

土地取得成本采用基准地价法：基准地价系数修正法是以政府确定公布的产权持有单位拥有土地使用权所处地段的基准地价为基础，通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正体系，分别进行交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式为：

$$V=V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj$$

式中：V：土地价格；

V1b：某一用途土地在某一土地级上的基准地价；

ΣK_i : 宗地地价修正系数;

K_j : 估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数。

土地取得成本外的建筑安装工程费、前期工程费等采用重置成本法,其评估值按核实后不含税金利息的合理账面成本考虑价格指数调整及资金成本求取。

假设开发法是指以待估房地产项目按规划用途、条件开发完成后的价值为基础,扣除预计尚需支付的开发成本、管理费用、销售费用、销售税费、土地增值税、投资利息、合理的续建开发利润,以此估算其市场价值。

根据开发项目的具体情况和特点,本次评估选用动态的方式进行计算。其计算公式为:

在产品(自制半成品)评估价值=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-土地增值税-开发利润-投资利息

$$V=P-C-M-F-TX-TS-IV-PR$$

其中: V: 开发项目市场价值;

P: 开发项目开发完成后房地产价值;

C: 开发项目后续开发成本;

M: 开发项目的管理费用;

F: 开发项目的销售费用;

TX: 开发项目销售税金及附加;

TS: 土地增值税;

IV: 投资利息;

PR: 开发项目续建开发利润。

本次假设开发法采用动态分析进行评估,动态分析法是对后续开发的必要支出和开发完成后的价值进行折现现金流量分析,不需要另外测算后续开发的投资

利息和开发商利润。②主要的增减值原因分析

I、长期股权投资

长期股权投资账面值是按被投资单位所有者权益基准日账面值以成本法核算的投资成本，而本次评估采用资产基础法评估被投资单位基准日市场价值并按所持股份比例计算长期股权投资评估值，造成评估价值与账面价值比较发生变动。

II、投资性房地产

由于投资性房地产原入账的建筑成本较低，评估时是根据评估基准日评估对象类似商业物业的租赁收入情况，以租赁收入测算待估物业的净收益，再考虑其收益实现风险后的现值确定评估值，故造成评估增值。

III、房屋建筑物

由于房屋建筑物原入账的建筑成本较低，账面净值考虑了一定会计折旧，而评估对象为以出租经营为主的收益性物业，评估时是根据评估基准日评估对象类似商业物业的租赁收入情况，以租赁收入测算待估物业的净收益，再考虑其收益实现风险后的现值确定评估值，故造成评估增值。

IV、设备类资产

设备类资产评估原值减值，主要原因是由于车辆技术进步较快，导致原值减值。设备类资产评估净值增值的主要原因是由于企业的车辆计提折旧的年限与评估采用的车辆经济耐用年限存在差异，车辆保值率较高，导致净值增值。

(2) 收益法评估情况

考虑京汉置业资本结构和历史经营情况，尤其是未来经营模式、收益稳定性和发展趋势、资本结构预计变化，资产使用状况等，本次评估采用股权自由现金流折现模型评估。具体过程如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度
一、营业收入	254,726.42	569,999.66	281,804.03	209,480.68	80,340.92	27,684.74
二、营业成本	278,880.99	392,025.27	165,170.65	126,636.58	49,837.53	17,587.40
税金及附加	14,681.51	62,911.91	41,863.60	23,294.40	7,331.40	2,540.11

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度
销售费用	6,372.79	12,109.31	6,642.63	5,057.67	2,759.60	1,338.39
管理费用	8,557.16	9,492.99	7,666.27	5,828.29	5,389.11	4,659.12
财务费用	1,055.38	1,085.86	1,117.13	1,149.21	1,182.11	1,215.87
三、营业利润	-54,821.41	92,374.32	59,343.75	47,514.53	13,841.18	343.86
四、利润总额	-54,821.41	92,374.32	59,343.75	47,514.53	13,841.18	343.86
减：所得税费用	-	9,603.25	14,942.21	11,957.62	3,537.65	162.65
五、净利润	-54,821.41	82,771.07	44,401.54	35,556.91	10,303.53	181.21
加：折旧	746.99	569.84	544.03	511.41	469.17	453.08
摊销	425.77	296.56	248.82	179.41	61.51	13.23
付息债务净增加（减少）	-104,500.00	-20,000.00	-51,555.02	-	-	-
减：营运资金追加额	-162,710.14	52,331.95	-113,203.78	-16,345.97	-46,807.75	-22,130.19
减：资本性支出	-	-	-	-	-	-
清算价值	-	-	-	-	-	-1,278.06
股权自由现金流	4,561.50	11,305.51	106,843.15	52,593.70	57,641.96	21,499.65
折现率（CAPM）	13.95%	12.75%	12.05%	11.56%	11.56%	11.56%
股权现金流现值	4,273.19	9,443.57	80,384.91	35,867.94	35,238.54	11,781.95
股权现金流现值和	176,990.10					
加：溢余资产	22,153.82					
加：非经营性资产净值	51,773.21					
企业全部股权价值	250,917.13					
减：少数股东权益	58,658.88					
归属于母公司的股东全部权益价值	192,258.25					

①主营业务收入预测

被评估企业的主营业务收入为房地产销售收入、建筑安装收入、酒店经营收入和房屋租赁收入。根据历史数据显示，京汉置业的收入主要来源于房地产销售业务，历史年度平均约占总主营业务收入的 95% 以上，为京汉置业的主要收入来源；建筑安装收入主要来源于南通华东建设有限公司的外包工程服务，主要服务于企业内部项目；酒店经营收入主要来源于保定京汉君庭酒店有限公司的君庭假日酒店经营；房屋租赁收入主要来源于投资性房地产的对外出租；建筑安装工程业务、酒店经营业务和房屋租赁业务收入历史年度平均仅占总主营业务收入的 5% 以下，所占收入比例较小。

I、房地产销售业务收入

京汉置业的房地产销售业务收入分为存量项目收入和规划内在建项目收入，存量项目为已建成未销售完毕的项目，规划内在建的项目为已投入前期成本或已有投入计划的运营项目。

存量项目中包含了已签约的房地产和未实际销售的房地产，其中未实际销售的房地产根据各项目实际尚未销售完毕的房地产面积，以及对应的不含税市场销售单价进行预测；已签约的房地产按照实际的交易价格进行评估。

规划内的在建项目处于项目的初始投入阶段，尚未实际进行销售。此部分项目主要根据目前的预测销售进度，预估在建项目的未来销售时点。未来的项目收入主要根据实际的房地产销售面积、不含税销售单价、销售单价的增长率，以及具体的销售进度进行各年销售收入的预测，待项目投产时结转收入。

II、建筑安装业务收入

京汉置业的建筑安装业务收入主要来源于南通华东建设有限公司的外包工程服务。南通华东建设有限公司的外包工程服务对象主要为企业内部项目，因此和企业的房地产开发项目相关，未来根据历史年度建筑安装收入占房地产销售业务的平均比例进行预测。

III、酒店经营、房屋租赁业务收入

酒店经营业务收入和房屋租赁业务收入历史年度占总主营业务收入比例较小，在评估基准日已作为非经营性资产剔除，未来不再进行酒店经营和房屋租赁业务收入的预测。

②其他业务收入预测

企业的其他业务收入包括保理、设备租赁等收入。根据历史数据显示，京汉集团的其他业务收入主要为主营业务以外的保理业务收入、设备租赁业务收入等，占总收入比例不大，未来预测根据增长率平稳增长。

③营业成本预测

被评估企业的主营业务成本主要为项目成本，主要包括房地产销售成本、建

筑安装成本、酒店经营成本及房屋租赁成本，京汉置业的主营业务成本主要与主营业务收入相对应，房地产销售成本占总成本的比例最大，历史年度的平均毛利率保持在 30%左右。

I、房地产销售业务成本

京汉置业的房地产销售业务成本根据收入情况分为存量项目结转成本和规划内在建项目结转成本，销售成本主要随销售收入的结转对应结转，与销售收入结转时点相一致。

因存量项目已完成全部投入，待销售收入结转时，对应结转存货的成本；规划内的在建项目在销售收入结转前已完成全部投入，根据项目销售收入的具体结转时点对应结转全部的投入成本。

II、建筑安装业成本

因京汉置业的建筑安装业务主要时是服务于内部项目，因此建筑安装成本占建筑安装收入的比例较高，毛利率较大，未来按照历史年度建筑安装成本占建筑安装收入的平均比例进行预测。

III、酒店经营、房屋租赁业务成本

酒店经营业务和房屋租赁业务在评估基准日已作为非经营性资产剔除，未来不再进行酒店经营和房屋租赁业务的成本预测。

④税金及附加预测

税金及附加包括土地增值税、城市维护建设税、教育费附加税、地方教育费附加税、印花税、房产税、车船税、堤防费和土地使用税等。土地增值税分为存量项目土地增值税和在建项目的土地增值税，存量项目土地增值税按照历史的平均比例进行预测，在建项目的土地增值税根据实际计算的销售收入和计税依据进行计算，并按各年结转的销售收入占总收入的比例计算出各年应结转的土地增值税；城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加按增值税的 7%、5%、2% 计算；印花税根据其历史年度占收入的平均比例进行预测；房产税从价计征，按照房屋建筑物的原值和扣除率，以及计提比例进行预测；车船使用税根据定额计

提；土地使用税根据企业实际持有的土地占用面积进行计算；堤防费已取消征收，故不再进行预测。

⑤销售费用预测

被评估单位的销售费用包括职工薪酬、广告及展览费、业务宣传费、商业运营费、销售服务费、差旅招待费、运输费及其他等。

对于职工薪酬，被评估企业未来预计进行区域架构调整，以共享的方式减少项目人员的占用，评估人员根据未来的人员变动情况，以及 2020 年的人均工资水平，在未来考虑人员工资增长的情况下进行职工薪酬的预测；其余的销售费用根据其历史年度各自占销售收入的平均比例进行预测。

⑥管理费用预测

被评估单位的管理费用包括职工薪酬、折旧摊销费、办公费、业务招待及差旅费、汽车及交通费用、中介机构服务费、修理费、取暖费和其他费用等。

对于职工薪酬，被评估企业未来预计进行区域架构调整，以共享的方式减少项目人员的占用，评估人员根据未来的人员变动情况，以及 2020 年的人均工资水平，在未来考虑人员工资增长的情况下进行职工薪酬的预测；对于折旧费，评估人员认为被评估企业在用的固定资产使用情况是相对稳定的，考虑企业原有的固定资产和新增的固定资产按照企业现行的折旧政策计算各年折旧与摊销；对于业务招待费及差旅费，评估人员认为其与收入的关联性较高，故按照其历史占收入的平均比例进行预测；对于其他管理费，未来预测考虑物价指数进行平稳增长。

⑦财务费用预测

财务费用包括利息收入、利息支出和其他财务费用。对于利息收入，按照企业日常经营所需的最低现金保有量以及银行的活期利率进行计算；对于利息支出，评估人员考虑到被评估单位的借款主要用于项目的资金投入，由借款产生的利息支出资本化算入投入成本当中，在未来同其他成本一同结转；其他财务费用未来保持平稳增长。

⑧营业外收支预测

营业外收入主要为违约赔偿收入、债务重组利得、捐赠利得和其他营业外收入；营业外支出主要是对外捐赠、赔偿支出、非流动资产毁损报废损失和罚款及滞纳金支出。营业外收入和支出属于被评估单位的非经营性损益，故未来不进行预测。

⑨所得税预测

根据企业历史数据及相关税收政策，2021-2026年预计企业执行的所得税税率为25%，未来年度根据实际的应纳税额进行所得税的计提。

⑩资本支出预测

企业资本支出包括购建固定资产、无形资产等长期资产的支出。以及补充营运资金。评估人员对这两类资本支出分别进行预测。

评估人员调查了评估基准日企业的固定资产、无形资产等长期资产的现状、运行情况及更新计划。评估人员主要分析企业的长期资产购建计划与企业现有长期资产的折旧、摊销年限，由于企业需使用的固定资产及无形资产数量较稳定，预测未来资本性支出为各年需补充长期资产数之和。

评估人员将评估基准日企业现存及预计将于未来购建的各项长期资产根据折旧政策的不同分为几大类，分别根据各类当年在役的长期资产的原值（原始入账价值）、年折旧率（摊销率）估算当年的折旧与摊销总额。

⑪补充营运资金

评估人员通过先行预测各年期末各资产、负债、权益项目，根据“营运资金=流动资产-流动负债”计算得出各年期末营运资金，该预测得出的营运资金比上一年的增量即为当年需补充的营运资金。

⑫企业经营终止时清算价值预测

由于假设被评估单位在所有项目运营完结后终止经营，待估权益存在预期收益的持续时间为项目的运营时间，在2026年所有项目完结后被评估单位的固定

资产仍存在价值，故根据终止经营的时点计算被评估单位资产的清算价值。

⑬折现率的选取

由于评估模型采用股权自由现金流折现模型，按照预期收益额与折现率口径统一的原则，折现率 r 选取资本资产定价模型（CAPM）计算确定。则资本资产定价模型（CAPM）计算权益资本成本按照下面的公式确定：

$$R_t = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

其中： R_t ：权益资本成本；

R_f ：无风险收益率；

β ：行业风险调整系数；

MRP：市场风险溢价；

R_c ：企业特定风险报酬率。

⑭溢余资产

溢余资产是指与被评估企业收益无直接关系的，超过被评估企业经营所需的多余资产。经分析，被评估企业的溢余资产主要为超出被评估企业所需营运资金之外的货币资金。

⑮非经营性资产

非经营性资产是指与被评估单位收益无直接关系的，不产生效益并扣除非经营性负债后的资产。经分析，被评估单位的非经营性资产主要包括在收益预测中未计及收益的基准日长期股权投资和其他非流动金融资产、与经营无关的投资性房地产和固定资产、关联方往来款、其他流动资产、递延所得税资产、其他流动负债、递延所得税负债和递延收益等。非经营性资产和负债主要采用成本法评估。

（二）北京养嘉

1、评估概况

（1）评估结果

根据国众联评估出具的评估说明，本次以 2020 年 12 月 31 日为基准日对北京养嘉 100% 股权价值采用资产基础法进行评估。北京养嘉评估基准日净资产账面价值为-114.38 万元，评估值-360.09 万元，评估减值 245.71 万元，减值率 214.82%。

（2）评估方法选择的原因

由于国内目前与北京养嘉处于同一或类似行业，且规模相当的企业在权益性交易市场上的交易案例不丰富，可比较的同类型上市公司数量也为数不多，少数案例中交易对象的产权交易信息缺乏透明度，参考企业的经营和财务数据难以采集，故难以采用市场法对北京养嘉进行评估。

本次评估从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析和收益法参数的可选取判断四个方面，对北京养嘉能否采用收益法作出适用性判断。

由于北京养嘉未实际经营，在现有经营管理模式下，难以预测未来的收益，故难以满足采用收益法评估的基本前提。

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确。由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）或重置成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

北京养嘉的各项资产、负债资料齐备，历史经营财务数据健全，可以根据会计政策、被评估单位经营等情况，对北京养嘉资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，同时可以在市场上取得类似资产的购建市场价格信息，对于具有收益性的资产可以通过合理的方法对其收益和风险进行匹配，即各项资产的价值可以根据其具体情况选用适当的评估方法得出，满足采用资产基础法评估的要求。故可以采用资产基础法评估。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析，以及考虑到本次资产评估的评估目的和各评估方法获取相关资料的难易程度，最

终确定采用资产基础法作为北京养嘉的评估方法。

2、评估具体情况

(1) 各项资产及负债评估结果

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	479.18	479.18	-	-
非流动资产	-	-245.70	-245.70	-
其中：长期股权投资	-	-245.70	-245.70	-
资产合计	479.18	233.48	-245.70	-51.28
流动负债	593.56	593.56	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	593.56	593.56	-	-
净资产（所有者权益）	-114.38	-360.09	-245.71	-214.82

(2) 主要的增减值原因分析

长期股权投资减值是因为子公司天津养馨养老服务有限公司股东全部权益价值为负值，因而形成评估减值。

(三) 蓬莱养老

1、评估概况

(1) 评估结果

根据国众联评估出具的评估说明，本次以 2020 年 12 月 31 日为基准日对蓬莱养老 35% 股权价值采用资产基础法进行评估。蓬莱养老评估基准日净资产账面价值为 2,968.07 万元，评估值 2,968.25 万元，评估增值 0.18 万元，增值率 0.006%。

(2) 评估方法选择的原因

由于国内目前与被评估单位处于同一或类似行业，且规模相当的企业在权益性交易市场上的交易案例不丰富，可比较的同类型上市公司数量也为数不多，少数案例中交易对象的产权交易信息缺乏透明度，参考企业的经营和财务数据难以采集，故难以采用市场法对评估对象进行评估。

由于蓬莱养老成立时间不长,尚未实际经营业务,难以预测企业未来的收益,故难以满足采用收益法评估的基本前提。

对于有形资产而言,资产基础法以账面值为基础,只要账面值记录准确,使用资产基础法进行评估相对容易准确。由于资产基础法是以资产负债表为基础,从资产成本的角度出发,以各单项资产及负债的市场价值(或其他价值类型)或重置成本,并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值,从而得到企业净资产的价值。

蓬莱养老的各项资产、负债资料齐备,历史经营财务数据健全,可以根据会计政策、被评估单位经营等情况,对被评估单位资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别,同时可以在市场上取得类似资产的购建市场价格信息,对于具有收益性的资产可以通过合理的方法对其收益和风险进行匹配,即各项资产的价值可以根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出,满足采用资产基础法评估的要求。故可以采用资产基础法评估。

2、评估具体情况

(1) 各项资产及负债评估结果

单位:万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	123.00	123.00	-	-
非流动资产	18,210.05	18,210.23	0.18	0.001
其中:长期应收款	17,860.90	17,860.90	-	-
固定资产	0.03	0.21	0.18	707.87
其他非流动资产	349.12	349.12	-	-
资产合计	18,333.06	18,333.24	0.18	0.001
流动负债	1,108.31	1,108.31	-	-
非流动负债	14,256.68	14,256.68	-	-
负债合计	15,364.99	15,364.99	-	-
净资产(所有者权益)	2,968.07	2,968.25	0.18	0.006

三、上市公司董事会对标的资产评估合理性及定价公允性的分析

(一) 董事会对资产评估机构或估值机构的独立性、假设前提的合理性、评

估或估值方法与目的的相关性的意见

1、评估机构的独立性

就公司拟通过北京产权交易所公开挂牌转让的方式出售京汉置业等 3 家标的公司股权相关事项，公司聘请符合《证券法》要求的国众联资产评估土地房地产估价有限公司作为本次交易的评估机构。评估机构及其经办评估师与公司及本次拟出售资产各方不存在影响其提供评估服务的现实预期利益关系或冲突，不存在影响其提供评估服务的现实预期利益关系或冲突，该等机构及经办人员与公司、本次交易对方标的之间除正常业务往来关系外，不存在其他的关联系具有充分独立性。

2、评估假设前提的合理性

国众联评估出具的相关报告假设前提符合国家法律法规和规范性文件的规定，符合评估准则及行业惯例要求，符合评估对象实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，具有合理性。

3、评估方法与目的相关性

本次评估的目的是为公司本次公开挂牌转让京汉置业等 3 家标的公司股权提供合理作价依据。国众联评估采用资产基础法和收益法对京汉置业股权进行评估，采用资产基础法对北京养嘉股权和蓬莱养老股权进行评估。

本次资产评估工作按照国家有关法律、法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照《资产评估准则》，实施了必要的评估程序，对标的资产在评估基准日的市场价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与评估目的的相关性一致。

综上所述，公司本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理。

4、评估定价的公允性

本次交易公司以国众联评估出具的资产评估报告结果为基础，公司参考评估

结果并扣减分红金额后，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，最终交易价格以公开挂牌结果为准。交易定价方式公允，整个交易安排不存在损害公司股东，特别是中小股东利益的情形。

综上所述，公司本次交易所聘任的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

（二）董事会对本次交易定价的依据及公平合理性的意见

根据国众联评估出具的3家标的公司的《评估报告》，截至2020年12月31日，拟出售资产的净资产对应的股权评估值为200,583.24万元，上市公司参考上述评估结果并扣减分红金额100,000.00万元，拟以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，最终交易价格将根据公开挂牌结果确定。本次交易定价公平、合理。

（三）标的资产后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、技术许可、税收优惠等方面的变化趋势及其对评估或估值的影响分析

截至本预案签署日，标的公司在后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、税收优惠等方面预计不会发生重大不利变化，不会对其评估结果产生重大不利影响。

（四）标的资产与上市公司的协同效应分析

本次交易完成后，上市公司不再拥有标的资产，标的资产与上市公司之间无协同效应。

（五）交易定价的公允性分析

本次交易公司以国众联评估出具的资产评估报告结果为参考，确定公开挂牌转让底价，最终交易价格以公开挂牌结果为准，交易定价方式公允。

（六）评估基准日至重组报告书披露日交易标的发生的重要变化事项及其对

交易对价的影响分析

评估基准日至本预案签署日期间，除 2021 年 4 月 9 日京汉置业向股东分红了 100,000.00 万元外，交易标的的存在可能导致评估结果发生重要变化及其对交易对价影响的事项。

四、独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性及交易定价的公允性的意见

根据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市规则》及《公司章程》的规定，公司独立董事，基于独立、客观判断的原则，对本次重大资产出售评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价公允性，发表独立意见如下：

1、评估机构的独立性

本次交易聘请的资产评估机构国众联资产评估土地房地产估价有限公司符合《证券法》有关规定。国众联资产评估土地房地产估价有限公司及其经办评估师与公司、京汉置业集团有限责任公司、北京养嘉健康管理有限公司、蓬莱华录京汉养老服务有限公司及其董事、监事、高级管理人员不存在关联关系，亦不存在业务关系之外的现实的和预期的利益或冲突，评估机构具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

标的资产评估报告所设定的假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则，评估假设符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与目的相关性

本次评估目的是为公司本次交易提供合理的作价依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合资产

实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确，评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的相关性一致。

4、评估定价的公允性

本次交易价格的定价原则符合法律法规的规定，交易定价公开、公平、合理。评估价值分析原理、采用的模型、选取的预计销售金额等重要评估参数符合标的公司实际情况，评估依据及评估结论合理，标的资产的评估结果公允地反映了标的资产的市场价值。公司将通过北京产权交易所公开挂牌方式完成本次交易。本次交易标的的挂牌价格以评估机构出具的评估结果为基础，公司参考评估结果并扣减分红金额后，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，最终交易价格以公开挂牌结果为准。定价原则符合法律法规的规定，不会损害公司及公司中小股东利益。

综上所述，公司本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

第七节 本次交易主要合同

本次重大资产出售拟通过公开挂牌转让的方式出售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，并由交易对方以现金方式购买，故本次重大资产出售的交易对方、交易价格需根据公开挂牌结果确定，待交易对方确认后，双方将签署附条件生效的交易合同，提交股东大会审议批准。交易合同具体情况将在本次交易重组报告中予以披露。

第八节 本次交易合规性分析

一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定

(一) 本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

本次交易标的为公司持有的京汉置业 100% 股权、北京养嘉 100% 股权和蓬莱养老 35% 股权。本次出售相关标的公司从事房地产开发运营等相关业务，根据国务院发布的《产业结构调整指导目录》等政策文件的精神，相关标的公司从事业务不属于限制类或淘汰类产业。

本次交易不涉及新建建设项目或新增环境污染，不存在违反环境保护法律和行政法规规定的情形。

本次交易完成后，公司并未在其所处的行业内形成垄断，本次交易不构成行业垄断行为，符合《中华人民共和国反垄断法》等反垄断法律和行政法规的相关规定。

(二) 本次交易完成后，不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易为重大资产出售，不涉及公司的股份发行及变动，不会使公司出现《深圳证券交易所股票上市规则》中股权分布不具备上市条件的情况。公司最近三年内无重大违法行为，本次交易完成后，公司控股股东及实际控制人未发生变更。

(三) 本次交易所涉及的资产定价依据公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

为确保本次交易的定价公允、公平、合理，公司聘请符合《证券法》要求的估机构及经办人员与标的公司、公司均没有利益关系或冲突，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则，公司参考评估结果并扣减分红金额后，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，最终交易价格将根

据公开挂牌结果确定。

公司将严格依照相关法律法规、规范性文件履行相关决策、审批程序，如根据最终公开挂牌结果本次交易构成关联交易，将履行相应的审议程序。

综上，本次交易不存在损害公司和股东尤其中小股东权益的情形。

（四）本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

截至本预案签署日，标的资产权属清晰；在相关法律程序和先决条件得到适当履行的情形下，标的资产的转移不存在实质性法律障碍，根据本次交易方案，债权债务主体未发生变更，不涉及债权债务转移事项。

（五）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

充分考虑到公司的主业布局和战略定位，进一步发展为美丽健康产业的科技商、材料商和服务商。本次交易根据公司实际情况收缩房地产业务，进一步优化资产结构，有利于促进公司在美丽健康产业的长远发展，增强持续经营能力，交易完成后，公司将聚焦并深耕美丽健康产业，不存在可能导致公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

（六）本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易可以逐步解决与控股股东存在的同业竞争问题，有利于公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。本次交易完成后，公司将根据法律、法规及规范性文件的要求，继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立。

（七）本次交易有利于上市公司形成或保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，公司已经按照相关法律、法规和规范性文件的规定，设置了股东大会、董事会、监事会等组织机构，并制定了相应的议事规则，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法行使职权。本次交易不涉及公司总股本及股东股份比例变动，对公司现有的法人治理结构不会造成影响。本次交易完成后，公司仍将保持健全有效的法人治理结构。

二、本次交易符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》

第四条规定的说明

本次交易符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定，具体如下：

1、本次交易的标的资产为股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项；本次交易涉及的有关报批事项已在《奥园美谷科技股份有限公司重大资产出售预案》中对相关进展情况和尚需呈报批准的情况进行了详细披露，并对可能无法获得批准的风险作出了特别提示；

2、本次重大资产出售不涉及购买资产或企业股权的情形，不适用《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条之第二款、第三款的规定；

3、本次交易有利于公司降低资产规模、减轻经营压力，使公司聚焦业务于美丽健康产业，进一步突出公司主业。本次交易有利于进一步优化公司资本结构，同时将回收的资金用于美丽健康产业的投入，增强可持续发展能力，有利于维护公司及全体股东利益。

4、公司控股股东已作出相关承诺，将避免同业竞争、规范关联交易。本次交易可以进一步解决与控股股东尚存在的同业竞争问题，本次交易完成后，公司将继续保持其在业务、资产、财务、人员、机构等方面的独立性。本次交易有利于公司突出主业、增强持续经营能力，不会就此产生同业竞争的情况。

5、由于本次公司拟通过北京产权交易所公开挂牌方式出售标的资产，最终交易对方以公开挂牌结果为准，故本次交易的交易对方尚不确定，本次交易是否

构成关联交易亦尚不能确定。公司将严格依照法律法规、规范性文件和《公司章程》的相关规定履行相应的决策、审批程序。

综上，公司董事会已按照《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条的要求对相关事项做出明确判断并记载于公司第十届董事会第十六次会议决议中，符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条的规定。

第九节 管理层讨论与分析

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果分析

根据中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计的“众环审字(2019)011293号”、“众环审字(2020)010830号”及“众环审字(2021)0100637号”的审计报告,上市公司最近三年财务状况及经营成果分析如下:

(一) 本次交易前上市公司财务状况分析

1、资产结构及变动分析

2018年末、2019年末和2020年末,上市公司的资产规模及主要构成情况如下表所示:

单位:万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	47,642.06	5.04%	62,598.92	6.13%	177,613.20	14.46%
交易性金融资产	2,036.00	0.22%	262.15	0.03%	423.20	0.03%
应收票据	280.23	0.03%	549.18	0.05%	1,048.24	0.09%
应收账款	18,794.11	1.99%	23,592.64	2.31%	17,344.21	1.41%
预付款项	8,084.24	0.86%	6,170.97	0.60%	32,046.68	2.61%
其他应收款	12,771.55	1.35%	11,874.47	1.16%	57,183.93	4.65%
存货	546,826.85	57.85%	645,432.09	63.23%	762,448.87	62.07%
合同资产	7,754.00	0.82%	-	-	-	-
其他流动资产	28,187.63	2.98%	34,002.03	3.33%	42,293.48	3.44%
流动资产合计	672,376.67	71.13%	784,482.44	76.85%	1,090,401.81	88.76%
可供出售金融资产	-	-	-	-	10,139.40	0.83%
其他权益工具投资	6,674.00	0.71%	5,918.00	0.58%	-	-
其他非流动金融资产	18,191.00	1.92%	15,751.62	1.54%	-	-
长期股权投资	1,598.27	0.17%	1,489.83	0.15%	1,543.95	0.13%
投资性房地产	52,731.95	5.58%	11,531.76	1.13%	12,673.26	1.03%
固定资产	54,139.50	5.73%	51,883.70	5.08%	54,512.35	4.44%
在建工程	97,739.74	10.34%	87,878.30	8.61%	24,988.25	2.03%
无形资产	25,028.94	2.65%	29,125.32	2.85%	24,088.61	1.96%
商誉	1,156.84	0.12%	1,156.84	0.11%	1,226.34	0.10%

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期待摊费用	1,345.14	0.14%	879.81	0.09%	945.18	0.08%
递延所得税资产	10,449.58	1.11%	7,656.45	0.75%	7,928.10	0.65%
其他非流动资产	3,885.76	0.41%	23,066.49	2.26%	-	-
非流动资产合计	272,940.73	28.87%	236,338.13	23.15%	138,045.43	11.24%
资产总计	945,317.40	100.00%	1,020,820.57	100.00%	1,228,447.24	100.00%

报告期各期末，公司资产总额分别为 1,228,447.24 万元、1,020,820.57 万元和 945,317.40 万元，其中流动资产占资产总额比重分别为 88.76%、76.85% 和 71.13%，主要为货币资金、应收账款和存货；非流动资产占资产总额比重分别为 11.24%、23.15% 和 28.87%，主要为固定资产、在建工程 and 无形资产。

(1) 流动资产

报告期各期末，公司流动资产的金额分别为 1,090,401.81 万元、784,482.44 万元和 672,376.67 万元，呈下降趋势，主要系公司于报告期内先后处置子公司简阳嘉欣、简阳京新和通辽京汉所致。

① 货币资金

公司的货币资金主要为银行存款。报告期各期末，公司货币资金金额分别为 177,613.20 万元、62,598.92 万元和 47,642.06 万元，占资产总额的比例分别为 14.46%、6.13% 和 5.04%，2019 年末较 2018 年末减少 64.76%，主要系公司处置子公司所致。

② 存货

报告期各期末，公司的存货构成情况如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
拟开发产品	64,329.30	64,329.30	75,085.69	75,085.69	109,970.19	109,970.19
开发成本	320,130.20	320,130.20	508,661.58	508,661.58	563,147.95	563,147.95
开发产品	137,392.75	137,392.75	38,636.98	37,329.14	68,644.65	68,644.65
工程施工	693.29	693.29	298.13	298.13	184.07	184.07

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
原材料	7,405.12	7,405.12	7,970.50	7,970.50	8,737.23	8,737.23
库存商品	9,792.03	9,792.03	6,878.61	6,878.61	4,927.02	4,920.43
自制半成品	3,142.21	3,142.21	4,254.96	4,254.96	2,611.93	2,611.93
周转材料	2,965.17	2,965.17	3,692.99	3,692.99	3,011.17	3,011.17
在产品	943.77	943.77	1,130.25	1,130.25	1,121.60	1,121.60
委托加工物资	33.01	33.01	130.23	130.23	99.65	99.65
合计	546,826.85	546,826.85	646,739.93	645,432.09	762,455.46	762,448.87

报告期各期末，公司存货金额分别为 762,448.87 万元、645,432.09 万元和 546,826.85 万元，占资产总额的比例分别为 62.07%、63.23%和 57.85%，是资产的主要构成。报告期内，公司的存货主要由房地产和粘胶系列两大业务板块构成，其中房地产业务相关的拟开发产品、开发成本和开发产品是存货的主要构成。

2019 年末，公司存货较 2018 年末下降 117,016.78 万元，主要因为 2019 年度廊坊·京汉君庭、香河·京汉铂寓和凤凰中国西部文化城等项目完工并实现销售，导致存货账面价值较 2018 年末下降。

2020 年末，公司存货较 2019 年末存货下降 98,605.24 万元，主要因为受新冠疫情影响，京汉置业放缓了拿地、建造和销售的节奏，主要完工并销售的是凤凰中国西部文化城等存量项目。此外，公司于该年处置了通辽京汉，该子公司持有通辽·京汉新城项目，从而导致存货账面价值较 2019 年有所下降。

③其他应收款

报告期各期末，公司其他应收款金额分别为 57,183.93 万元、11,874.47 万元和 12,771.55 万元。2019 年末，公司其他应收款较上年末减少 79.23%，主要系公司应收小股东款项减少导致。

(2) 非流动资产

报告期各期末，公司非流动资产的金额分别为 138,045.43 万元、236,338.13 万元和 272,940.73 万元，呈上升趋势，主要由于南京大通关项目以及天丝一期项

目于报告期内持续投入并部分竣工，导致在建工程和投资性房地产增加较多所致。

①在建工程

报告期各期末，公司在建工程分别为 24,988.25 万元、87,878.30 万元和 97,739.74 万元。2019 年末，公司在建工程金额较 2018 年末增加 251.68%，主要因为南京大通关项目以及天丝一期项目增加开发投资，两个项目于 2019 年度分别增加在建工程账面价值 35,737.09 万元和 27,019.42 万元。

②投资性房地产

报告期各期末，公司投资性房地产分别为 12,673.26 万元、11,531.76 万元和 52,731.95 万元。2020 年末，公司投资性房地产较 2019 年末增加 41,200.19 万元，主要系联合领航持有的南京空港大通关基地项目大部分完工，该项目主要将项目物业出租给物流公司以收取租金，因而将在建工程转为投资性房地产所致。

③固定资产

报告期各期末，公司固定资产的金额分别为 54,512.35 万元、51,883.70 万元和 54,139.50 万元，主要为房屋及建筑物和机器设备。

2、负债结构及变动分析

报告期各期末，上市公司的负债规模及主要构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	39,200.00	5.76%	87,000.00	11.52%	46,914.93	5.04%
应付票据	8,480.50	1.25%	7,443.39	0.99%	6,587.83	0.71%
应付账款	135,180.97	19.88%	146,397.04	19.39%	138,054.52	14.84%
预收款项	-	-	207,529.51	27.49%	373,140.82	40.12%
合同负债	65,742.87	9.67%	-	-	-	-
应付职工薪酬	4,228.57	0.62%	3,929.13	0.52%	2,445.18	0.26%
应交税费	23,821.66	3.50%	14,909.99	1.97%	21,635.10	2.33%
其他应付款	70,415.78	10.35%	65,842.55	8.72%	57,124.31	6.14%
一年内到期的非流动负债	16,531.13	2.43%	74,036.23	9.81%	88,133.33	9.48%

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他流动负债	49,682.16	7.31%	12,722.80	1.69%	3,498.43	0.38%
流动负债合计	413,283.64	60.77%	619,810.63	82.10%	737,534.44	79.30%
长期借款	223,753.48	32.90%	68,183.33	9.03%	114,445.71	12.31%
预计负债	-	-	3,301.37	0.44%	-	-
递延所得税负债	24,354.24	3.58%	25,677.62	3.40%	23,779.57	2.56%
递延收益	18,638.09	2.74%	27,544.29	3.65%	42,265.90	4.54%
其他非流动负债	-	-	10,422.97	1.38%	11,989.22	1.29%
非流动负债合计	266,745.81	39.23%	135,129.57	17.90%	192,480.40	20.70%
负债合计	680,029.45	100.00%	754,940.20	100.00%	930,014.84	100.00%

报告期各期末，公司负债总额分别为 930,014.84 万元、754,940.20 万元及 680,029.45 万元，其中流动负债占负债总额比重分别为 79.30%、82.10% 和 60.77%；非流动负债占负债总额比重分别为 20.70%、17.90% 和 39.23%。

(1) 流动负债

报告期各期末，公司的流动负债为 737,534.44 万元、619,810.63 万元和 413,283.64 万元，呈下降趋势，主要系预收款项下降所致。

①短期借款

公司的短期借款主要为抵押借款和保证借款。报告期各期末，短期借款的金额分别为 46,914.93 万元、87,000.00 万元和 39,200.00 万元，分别占负债总额的 5.04%、11.52% 和 5.76%。2019 年末，短期借款较 2018 年末增加 40,085.07 万元，主要系融资结构调整增加短期借款所致。

②预收款项

报告期各期末，公司预收款项金额分别为 373,140.82 万元、207,529.51 万元和 0 万元，占负债总额的比例分别为 40.12%、27.49% 和 0.00%。2019 年末，公司预收款项较 2018 年末减少 165,611.31 万元，主要原因是预售项目竣工结转。2020 年末，公司预收款项较 2019 年末减少 207,529.51 万元，除因新收入准则调整至合同负债 65,742.87 万元外，主要也系预售项目竣工结转所致。

③其他流动负债

报告期各期末，公司预收款项金额分别为 3,498.43 万元、12,722.80 万元和 49,682.16 万元，占负债总额的比例分别为 0.38%、1.69% 和 7.31%。2019 年末，公司其他流动负债较 2018 年末的增加主要是因为非公开发行短期融资券；2020 年末，公司其他流动负债较 2019 年末的增加主要是因为京汉置业发行定向融资券。

④应付账款

报告期各期末，公司应付账款金额分别为 138,054.52 万元、146,397.04 万元和 135,180.97 万元，占负债总额比例分别为 14.84%、19.39% 和 19.88%。公司的应付账款主要为应付工程款和应付材料款。

(2) 非流动负债

①长期借款

公司的长期借款主要为抵押借款。报告期各期末，公司长期借款金额分别为 114,445.71 万元、68,183.33 万元和 223,753.48 万元，分别占负债总额的 12.31%、9.03% 和 32.90%。2020 年末较 2019 年末增加 155,570.15 万元，主要系融资结构调整所致。

2020 年，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司、奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司与奥园美谷签署了《关于联合奥园集团有限公司共同纾困京汉实业投资集团股份有限公司并进行实质性重组的合作总协议》。通过该协议，信达资管拟分批收购公司及子公司共 11 户标的债权，收购总价款不高于 197,888.05 万元人民币，从而使得长期借款增加所致。

2020 年末，公司长期借款具体明细如下表所示：

单位：万元

序号	借款单位	出借单位	借款类型	借款余额
1	京汉置业	信达资管	抵押并质押	38,887.06
2	华东建设		抵押	25,130.82
3	京汉廊坊		保证	20,823.52
4	中翡岛置业		抵押并质押	20,078.10
5	京汉置业		抵押	19,434.36

6	天津奎恩		抵押	12,772.00
7	天津金汉		抵押	9,702.20
8	京汉置业		保证	6,386.00
9	京汉酒店		保证	4,889.41
10	南京领航	中国农行南京分行 牵头的银团	抵押	39,100.00
11	湖北金环	中国银行襄阳分行	抵押	26,550.00
合计				223,753.48

3、偿债能力分析

报告期内，上市公司的主要偿债能力指标如下：

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
资产负债率	71.94%	73.95%	75.71%
流动比率（倍）	1.63	1.27	1.48
速动比率（倍）	0.30	0.22	0.44

注：1、资产负债率=（负债总额÷资产总额）×100%；

2、流动比率=流动资产÷流动负债；

3、速动比率=（流动资产-存货）÷流动负债。

报告期内，公司资产负债表分别为 75.71%、73.95% 和 71.94%，基本保持稳定，逐年略有下降。公司速动比率分别为 1.48、1.27 和 1.63，流动比率分别为 0.44、0.22 和 0.30。

2019 年末，公司流动比率和速动比率均较 2018 年末下滑，主要因为置出子公司而导致流动资产下降较多所致。2020 年末，公司流动比率和速动比率均较 2019 年末增长，主要因为 2020 年度，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司、奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司与奥园美谷签署了《关于联合奥园集团有限公司共同纾困京汉实业投资集团股份有限公司并进行实质性重组的合作总协议》，将部分短期债务置换为长期借款，使得流动负债减少，导致流动比率和速动比率增加。

4、资产周转能力分析

报告期内，上市公司的主要资产周转能力指标如下：

项目	2020年度	2019年度	2018年度
----	--------	--------	--------

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次/年）	7.93	15.39	24.22
存货周转率（次/年）	0.24	0.33	0.30

注：1、应收账款周转率=营业收入÷〔（期初应收账款及合同资产余额+期末应收账款及合同资产余额）÷2〕；

2、存货周转率=营业成本÷〔（期初存货余额+期末存货余额）÷2〕。

报告期内，公司应收账款周转率分别为 24.22、15.39 和 7.93，存货周转率分别为 0.30、0.33 和 0.24。

2019 年度，公司应收账款周转率较 2018 年度下降，主要因为 2019 年度公司建筑板块业务规模扩大，导致该年末应收账款较上年末增加较多所致。2020 年度，公司应收账款周转率和存货周转率均较 2019 年度下降，主要因为受新冠疫情影响，公司营业收入和营业成本较上年下降所致。

（二）本次交易前上市公司经营成果分析

1、经营成果分析

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	198,734.41	315,040.44	288,855.47
其中：营业收入	198,734.41	315,040.44	288,855.47
二、营业总成本	200,557.67	315,674.20	273,480.04
其中：营业成本	145,066.17	234,797.72	203,630.72
税金及附加	6,559.75	14,099.00	19,225.51
销售费用	5,795.17	16,932.30	9,697.01
管理费用	22,823.41	32,776.13	30,241.46
研发费用	1,892.43	3,203.34	2,697.16
财务费用	18,420.74	13,865.73	7,988.18
其中：利息费用	17,027.36	14,946.37	9,849.10
利息收入	278.05	1,823.55	3,245.97
加：其他收益	13,325.00	16,259.21	774.61
投资收益	528.10	12,148.58	605.63
其中：联营企业和合营企业的投资收益	-16.06	-54.12	393.95
公允价值变动收益	2,464.00	98.26	219.69
信用减值损失	-804.61	-114.12	-
资产减值损失	-	-2,026.64	-491.93

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
资产处置收益	-8.99	27.05	426.88
三、营业利润	13,680.24	25,758.59	16,910.32
加：营业外收入	357.33	136.41	2,885.07
减：营业外支出	732.42	1,234.03	371.40
四、利润总额	13,305.16	24,660.97	19,423.98
减：所得税费用	9,488.09	12,268.95	6,615.24
五、净利润	3,817.07	12,392.01	12,808.74
归属于母公司所有者的净利润	-13,474.94	1,208.97	15,731.93
少数股东损益	17,292.01	11,183.05	-2,923.18
六、其他综合收益	567.00	895.50	-1,224.00
归属母公司所有者的其他综合收益	567.00	895.50	-1,224.00
七、综合收益总额	4,384.07	13,287.51	11,584.74
归属于母公司股东的综合收益总额	-12,907.94	2,104.47	14,507.93
归属于少数股东的综合收益总额	17,292.01	11,183.05	-2,923.18

报告期内，公司营业收入分别为 288,855.47 万元、315,040.44 万元和 198,734.41 万元，其中房地产业是公司营业收入的主要来源。2020 年度公司实现营业收入 198,734.41 万元，较上年同期下降 36.92%，主要因为受疫情影响，公司房地产板块销售收入较去年下降，化纤板块开工时间同比减少，导致订单完成量较去年减少。

2、盈利能力指标情况

报告期内，上市公司的主要盈利能力指标如下：

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售毛利率	27.01%	25.47%	29.50%
销售净利率	1.92%	3.93%	4.43%
加权平均净资产收益率	-7.59%	0.64%	7.72%

注：1、销售毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

2、销售净利率=净利润/营业收入。

报告期内，公司销售毛利率分别为 29.50%、25.47%和 27.01%，销售净利率分别为 4.43%、3.93%和 1.92%，加权平均净资产收益率分别为 7.72%、0.64%和

-7.59%，销售净利率和加权平均净资产收益率呈下降趋势，主要系公司归属于母公司所有者的净利润下降所致。

二、标的资产所在行业特点和经营情况的讨论与分析

本次交易拟出售的标的资产为京汉置业 100%股权、北京养嘉 100%股权和蓬莱养老 35%股权。其中，京汉置业主要从事房地产开发业务；北京养嘉及蓬莱养老尚未开展实际经营。

（一）交易标的行业竞争情况分析

1、行业竞争格局及市场化程度

目前，我国房地产行业竞争激烈，行业逐步呈现出规模化经营的趋势。

由于房地产市场竞争的日益激烈，企业的经营风险也逐渐加大，足够的规模是房地产开发企业在竞争中保持持续经营和发展能力的基本保障。一方面，由于房地产开发项目占用资金较大，小型房地产企业在项目前期调研和策划工作投入的资金较少，难以抵御市场风险的冲击，而大中型房地产企业资金实力较强，竞争优势较为明显；银行为保证资金的安全也更愿意给实力雄厚的大型房地产企业融资，使得大企业的优势不断增强。另一方面，近年来大型房地产企业逐渐通过业务扩张和兼并收购获得更大市场份额的案例越来越多，其通过融资和并购来增加土地储备，从而获得高增长，又进一步通过高增长来获得更多资金，形成强者愈强的循环。这样的竞争局面一定程度上提高了行业集中度，同时较为明显的提升了房地产行业整体的抵抗风险能力。

2、行业内主要企业情况

根据中指研究院发布的 2020 年中国房地产百强企业研究，中国恒大、碧桂园、万科位居前三甲，融创中国、中海地产、绿地控股、华润置地、绿城控股、龙湖集团、招商蛇口位居综合测评前十。2019 年前百强企业，销售总额、销售面积分别达 98,179.3 亿元、72,458.3 万平方米，同比增长 16.3%和 13.5%。

中国恒大集团（简称“中国恒大”）：创立于 1997 年，2009 年在香港联交所

上市，总部位于广州。中国恒大在 2020《财富》世界企业 500 强中位列第 152 位，在上榜的中国内地企业中位列第 39 位。中国恒大总土地储备项目覆盖了几乎全部一线城市、直辖市、省会城市及绝大多数经济发达且有潜质的地级城市。中国恒大 2020 年度营业收入为人民币 5,072.48 亿元，净利润为人民币 314.00 亿元；截至 2020 年 12 月 31 日，中国恒大总资产达人民币 23,011.59 亿元，净资产达人民币 3,504.31 亿元。

碧桂园控股有限公司（以下简称“碧桂园”）：创立于 1992 年，2007 年在香港联交所上市。碧桂园总部位于广东省佛山市顺德区，位列福布斯全球上市公司 500 强，是恒生综合指数及恒生中国内地 100 成分股，并于 2016 年纳入富时中国 50 指数。碧桂园在 2020《财富》世界企业 500 强中位列第 147 位，在上榜的中国内地企业中位列第 38 位。碧桂园采用集中及标准化运营模式，业务包括物业发展、建安、装修、物业管理、物业投资、酒店开发和管理等。碧桂园 2020 年度营业收入为人民币 4,628.56 亿元，净利润为人民币 541.18 亿元；截至 2020 年 12 月 31 日，碧桂园总资产达人民币 20,158.09 亿元，净资产达港币 2,570.03 亿元。

万科企业股份有限公司（以下简称“万科”）：1988 年进入房地产行业，1991 年在深交所上市。经过三十余年的发展，万科已成为国内领先的房地产公司，在 2020《财富》世界企业 500 强中位列第 208 位，在上榜的中国内地企业中位列第 53 位。万科是目前国内最大的专业住宅开发企业之一，业务覆盖珠三角、长三角、环渤海三大城市经济圈以及中西部地区。2020 年度实现营业收入 4,191.12 亿元，净利润为 592.98 亿元；截至 2020 年 12 月 31 日，万科总资产达 18,691.77 亿元，净资产达 3,498.44 亿元。

融创中国控股有限公司（以下简称“融创中国”）：成立于 2003 年，2010 年在香港联交所上市，是中国领先的房地产发展商之一。融创中国专业从事住宅及商业地产综合开发、高端物业开发和管理，业务涵盖高层住宅、联排别墅、零售物业、写字楼等多种类型。融创中国 2020 年度营业收入为人民币 2,330.48 亿元，净利润为人民币 356.44 亿元；截至 2020 年 12 月 31 日，融创中国总资产达人民

币 11,084.05 亿元，净资产达人民币 1,778.30 亿元。

中国海外发展有限公司（以下简称“中国海外发展”）：1979 年成立于香港，1992 年在香港联交所上市，于 2007 年率先入选香港恒生指数成份股，于 2010 年荣登英国《金融时报》“全球 500 强”。历经 30 余年的发展，中国海外发展已形成以港澳地区、长三角、珠三角、环渤海、东北、中西部为重点区域的全国性均衡布局，业务遍布港澳及内地近 70 个经济活跃城市，以及美国、英国、澳大利亚、新加坡等多个国家和地区。中国海外发展 2020 年度营业收入为人民币 1,872.21 亿元，净利润为人民币 439.04 亿元；截至 2020 年 12 月 31 日，中国海外发展总资产达人民币 8,236.57 亿元，净资产达人民币 3,283.46 亿元。

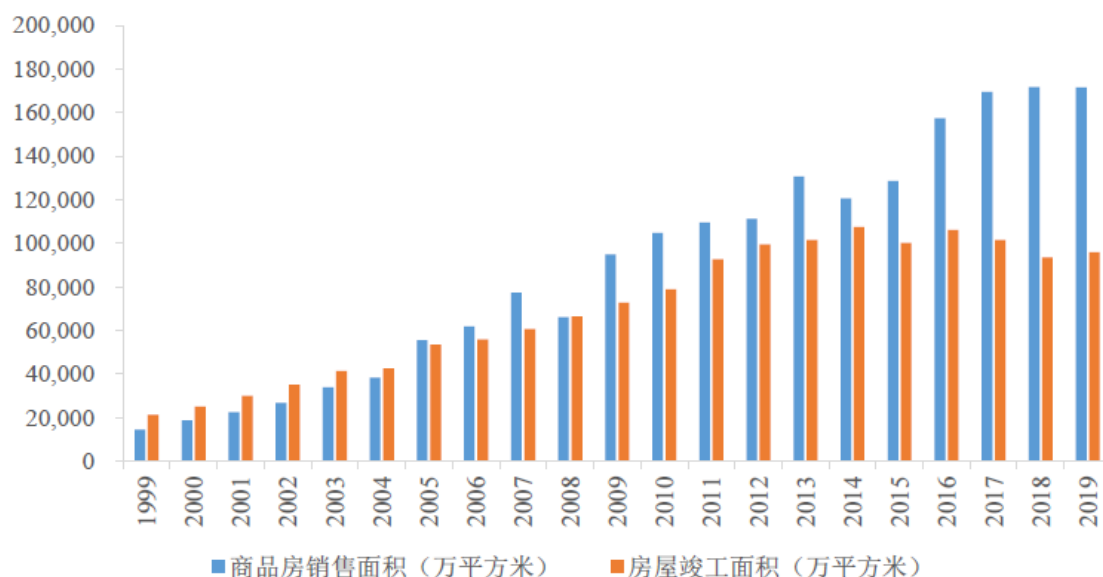
绿地控股集团股份有限公司（以下简称“绿地控股”）：创立于 1992 年，同年在上交所上市，总部位于上海市黄浦区。绿地控股在 2020《财富》世界企业 500 强中位列第 176 位，在上榜的中国内地企业中位列第 46 位。绿地控股在全球范围内形成了“以房地产开发为主业，大基建、大金融、大消费等综合产业并举发展”的多元经营格局，其房地产主业的开发规模、产品类型、品质品牌均处于行业领先地位，特别是在超高层、大型城市综合体、高铁站商务区及产业园开发等领域保持领先。绿地控股 2019 年度营业收入为 4,280.83 亿元，净利润为 209.50 亿元；截至 2019 年 12 月 31 日，绿地控股总资产达 11,457.07 亿元，净资产达 1,313.92 亿元。

华润置地有限公司（以下简称“华润置地”）：成立于 1994 年，1996 年在香港联交所上市，于 2010 年入选香港恒生指数成分股。华润置地是世界 500 强企业华润集团旗下的地产业务旗舰，是中国内地最具实力的综合型地产发展商之一。主营业务包括房地产开发、商业地产开发及运营、物业服务等。商业地产方面，润置地发展包含万象城购物中心的城市综合体、区域商业中心万象汇/五彩城和体验式时尚潮人生活馆万象空间三种模式。华润置地 2020 年度营业收入为 1,841.24 亿元，净利润为 298.10 亿元；截至 2020 年 12 月 31 日，华润置地总资产达 8,690.41 亿元，净资产达 2,562.42 亿元。

3、市场供求状况及变动原因

根据国家统计局数据显示，2005 年以前，我国每年商品房竣工面积都高于销售面积，房地产处于供过于求的状态；而 2005 年之后，除 2008 年金融危机时出现房屋竣工面积与商品房销售面积基本持平的情况外，我国每年商品房销售面积均超过当年的房屋竣工面积。

图：1999-2019 年商品房销售面积和竣工面积

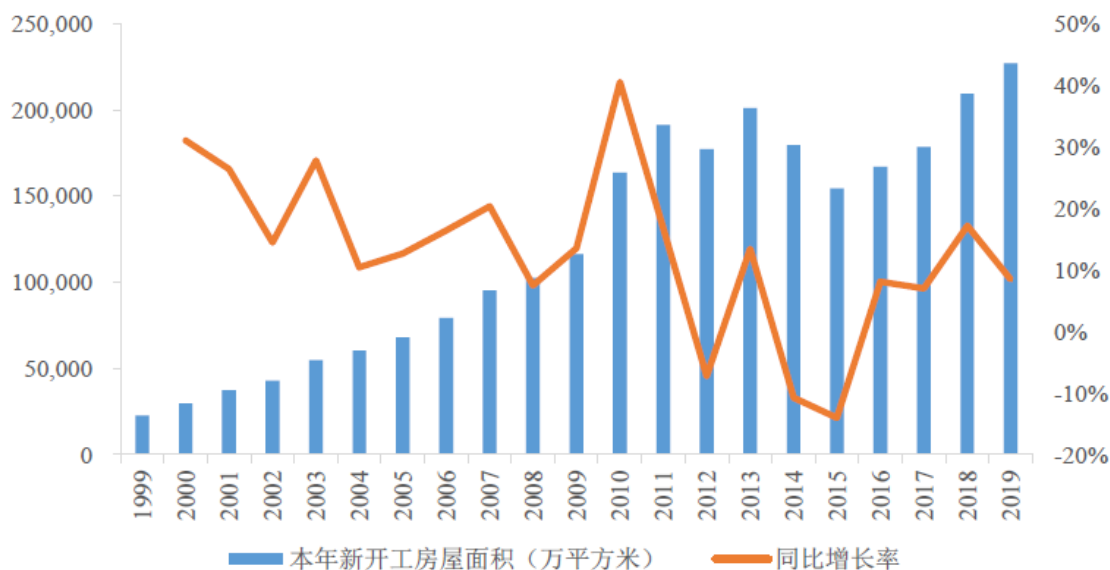


数据来源：wind，国家统计局

2020 年，我国竣工房屋面积为 91,218.2 万平方米，商品房销售面积为 176,086 万平方米，占当年竣工房屋面积的 193.04%。从数据上看，目前我国房地产行业仍处于供不应求的状态。

当前房地产需求维持较高水平，相应房地产供给也开始呈现逐年增长趋势，不仅竣工面积从 2016 年开始呈明显上升趋势，新开工房屋面积也呈现上升趋势，2020 年我国新开工房屋面积为 224,433.1 万平方米。

图：1999-2019 年每年新开工房屋面积



数据来源：国家统计局

4、行业利润水平的变动趋势及变动原因

2010 年以来，我国房地产行业销售利润率与净资产收益率均呈下降趋势，房地产行业利润增幅放缓，主要原因是：我国经济下行压力加大，市场需求不足导致房地产业行业利润下滑；土地资源供不应求，导致土地成本持续升高，压缩了房地产行业利润。

(二) 影响行业发展的有利和不利因素

1、影响行业发展的有利因素

(1) 我国经济平稳发展

房地产业属于资本密集型行业，周期性较强，因此高度依赖宏观经济的走势。近 20 年以来，我国国内生产总值年平均增长率超过 9%，房地产行业随着国内 GDP 的快速增长，也迎来了自身的高度发展时期，逐渐在我国经济发展中占据重要位置。虽然近几年我国国内生产总值增长率有所放缓，房地产行业的强周期性导致其短期内增长也有所放缓；但长期看来，房地产业仍然会保持较稳定的增长势头。

(2) 居民可支配收入持续增长

房地产行业住宅市场的主要消费主体为家庭，故此该行业的发展依赖于家庭

的收入水平。从 2001 年到 2019 年，我国城镇居民家庭人均可支配收入名义增速均保持在 8% 以上；2019 年，我国居民人均可支配收入达 30,733 元，同比增长 8.8%。伴随收入提升。城镇人口的增加和城镇居民收入的增长将带动住宅需求的持续增长。随着居民可支配收入的提高，房地产市场中更多的潜在需求将转化为有效需求，促进房地产业的发展。

(3) 城镇化改革不断推进

我国正处于城市化的快速发展期和消费结构的升级阶段，对住宅的需求将会持续释放。随着我国城市化进程的加快，城镇人口占全国总人口的比例也将持续增加。2019 年末，城镇常住人口占总人口的比重已达到 60.6%，首次超过 60%，是中国工业化、城镇化取得重要进展的一个标志性数据。未来几年，中国的城镇人口将会继续增加，意味着将带来大量的城市住房需求，有利于房地产业的发展。

2、影响行业发展的不利因素

(1) 土地成本上涨

土地是房地产开发企业最重要的生产资料，其占用资金量较大，土地成本在开发成本占有相当大的比重，对房地产开发企业具有重要的影响。土地资源属不可再生资源，随着房地产开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显。房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格，进而影响开发项目的成本和利润。随着土地出让制度的不断完善，土地资源将有一个新的价值发现与重估的过程，但从中长期看，土地成本存在不断上涨的趋势。

(2) 融资渠道受限

房地产开发是资金密集型行业，需要多种融资渠道。我国房地产金融体系还不够完善，目前我国房地产开发企业主要的融资渠道是银行贷款和债券融资，通过企业上市、产业投资基金、信托投资基金等渠道进行融资的企业依然不多。房地产项目开发一般周期较长，资金需求较大，资金是阻碍房地产开发企业发展、壮大的主要因素。

（三）进入该行业的主要障碍

1、土地资源壁垒

房地产项目开发用地通常位于经济发展好、人口密度大、居民消费水平较高的地区，并充分考虑周边交通、基础设施的完善程度。因此，优质地块具有稀缺性，是进入行业的壁垒之一。作为地产开发的核心资源，地产项目开发受土地位置、区域影响较重。作为不可再生资源，城市优质土地资源已逐步完成转让和开发，土地稀缺性逐年升高，为获取优质地块的竞争愈演愈烈，新进入企业面临成本持续升高的压力，行业进入门槛逐步升高。

2、资金壁垒

作为资金密集型行业，房地产企业对资金具有很强的依赖性。我国目前对用作经营性目的土地使用权的出让采用招拍挂的方式，通过这种方式可以提高土地的利用价值并确定土地使用权的市场化价格，这对房地产企业的资金实力提出了较高的要求，资金实力较弱的企业很难在招拍挂中与资金实力强的企业竞争并获取土地，并会在后续的产品设计、营销推广、品牌建设等方面处于劣势，不利于企业核心竞争力的形成及长远发展。另外，房地产企业在项目开发前期的土地购置和建筑施工阶段需要支付大量资金，而资金回笼需待至预售和销售阶段，资金支出和回收在时间上的错位加大了房地产企业财务费用的支出，这对房地产企业的资金实力提出了更高的要求。因此，资金壁垒是拟进入该行业的公司面临的一大障碍。

3、行业资质壁垒

《城市房地产开发经营管理条例》要求：“房地产开发主管部门应当根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等，对备案的房地产开发企业核定资质等级。房地产开发企业应当按照核定的资质等级，承担相应的房地产开发项目。”我国对房地产开发企业的资质分为一、二、三、四个等级并对资质等级实行分级管理，不同资质的企业在业务承揽范围和建筑面积等方面具有差别化要求，不具有符合要求资质等级的房地产企业无法承揽超出区域范围或超过规

定建筑面积的项目。新进入房地产行业的企业短期内无法取得较高等级的资质，在项目开发和业务开展上均会受到限制。

4、政策壁垒

我国《城市房地产开发经营管理条例》规定了房地产开发企业的设立和经营条件。在商业地产及住宅地产开发项目前，房地产公司需取得相应的资质证书，因此形成了一定的政策壁垒。

（四）行业经营模式、周期性、区域性或季节性特征

1、行业经营模式

房地产行业的经营模式目前呈现明显的分化趋势，具体如下：

行业模式的分化：从“拿地+开发+销售”的开发模式，将逐渐转向以客户端为主导，反过来引导房地产商业模式的改变；

融资模式的分化：随着房地产竞争的升级，融资模式从银行信贷，转向上市融资、REITs等多层次的融资体系；

新房和存量房的分化：中国的房地产已经从原来的新房交易为主转向新房、存量房、二手房以及代理经营为主的成熟市场模式，市场特点和规律也发生了相应的转变；

市场供给与政府保障的分化：中国住宅的商品化和保障机制正在逐步完善成型中，面向低收入阶层、中产阶层和富裕阶层都形成了相应的房产供给体系。

2、行业周期性、区域性或季节性特征

（1）周期性

房地产行业是典型的周期性行业。房地产经济周期可以分为两个过程，即扩张过程和收缩过程；在这两个过程中又可分为四个阶段：复苏与增长阶段、繁荣阶段、危机与衰退阶段和萧条阶段；前两个阶段构成了房地产扩张过程，后两个阶段构成了房地产收缩过程。而从长度划分，周期又可以分为短周期和长周期，

其中短周期主要体现为与宏观经济互为因果影响，而长周期主要体现在人口变化、迁移规律及城市发展规律上。

（2）区域性

房地产是不动产的典型代表，不可移动性使其具有明显的区域性，不同地区的消费群体因其地域差异、文化差异、气候差异等对于房地产的需求不尽相同。当某一地区的房地产市场供求失衡或不同地区房地产价格存在差异时，房地产不能像其它商品一样，通过在地区之间的流动来减弱这种不平衡；房地产的区域化特征使得房地产的价格主要是受当地区域市场内供需关系影响；同时房地产市场的供求状况也受当地经济发展水平的影响，若某一地区经济发展水平高，相应地当地居民收入水平也高，人口聚集效应比较明显，从而当地的房地产市场的需求就大，房地产价格就高，当地的房地产业便会呈现出良好的发展势头。此外，我国房地产开发业还处于成长时期，大多数房地产开发企业的资金实力有限，绝大部分房地产开发企业的业务范围都局限于一个或几个地区，只有部分规模较大、品牌较好、实力较强的企业能够在全国范围内进行较大规模的房地产开发。

（3）季节性

房地产行业不存在明显的季节性特征。

（五）所处行业与上、下游行业之间的关联性，上、下游行业发展状况对该行业及其发展前景的有利和不利影响

我国房地产行业产业链长、覆盖面较广，其上游产业主要包括建筑业、建材业（包括水泥、钢铁、玻璃等）、工程设计（包括勘测测绘和设计）及其他行业，建筑材料价格和建筑施工费用的增加，将直接增加房地产开发产品的成本。反之，建筑与建材行业的发展也会对房地产行业起到直接的促进作用。

房地产行业下游产业包括住宿酒店、物业管理、房地产中介租赁、装饰装修产业。商品房中介市场的规范发展有助于商品房的流通，能促进房地产行业的发展。而装修行业以物业产品为服务标的，有利于提高居民的生活品质，也会促进房地产行业的进一步发展。

（六）本次交易标的核心竞争力及行业地位

1、交易标的的核心竞争力

（1）运营优势

标的公司京汉置业自成立以来主要从事房地产开发或商业经营业务，拥有专业的商业管理团队与丰富的房地产开发和商业地产运营经验。标的资产囊括了住宅开发、商业地产建设与运营等房地产相关企业，标的公司所开发的多个房地产项目涉及住宅、商业、文旅小镇等各种类型。

（2）地理位置及土地资源优势

截至 2020 年 12 月 31 日，标的公司京汉置业拥有位于雄安环北京区域占地面积 7.40 万 m² 的土地储备；位于雄安环北京核心区域以外的土地储备占地面积共 57.39 万 m²；位于张家界的文旅、康养项目土地储备占地面积 9.14 万 m²。

2、标的公司行业地位

2017 年 9 月，京汉置业在由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家单位联合举办的“2017 中国房地产品牌价值研究成果发布会暨第十四届中国房地产品牌发展高峰论坛”，被评为“中国华北房地产公司品牌价值 TOP10”。

三、标的公司最近两年财务状况、盈利能力分析

（一）京汉置业

根据中审众环出具的《京汉置业审计报告》，京汉置业最近两年合并报表的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产	703,871.58	829,889.37
非流动资产	46,491.86	49,427.62
资产合计	750,363.44	879,316.99
流动负债	363,992.41	585,541.96

非流动负债	194,399.15	109,735.78
负债合计	558,391.56	695,277.74
所有者权益合计	191,971.88	184,039.25
利润表	2020 年度	2019 年度
营业收入	159,206.33	252,881.07
营业利润	24,460.53	31,820.88
净利润	12,741.13	18,032.76

1、资产构成及变动情况分析

京汉置业最近两年合并报表资产结构情况如下：

单位：万元

资产负债表	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	26,236.77	3.50%	40,679.70	4.63%
应收票据	10.00	0.00%	-	-
应收账款	12,198.53	1.63%	23,174.38	2.64%
预付款项	5,073.85	0.68%	5,073.10	0.58%
其他应收款	107,200.92	14.29%	106,649.32	12.13%
存货	525,677.82	70.06%	625,229.77	71.10%
合同资产	9,573.92	1.28%	-	-
其他流动资产	17,899.77	2.39%	29,083.10	3.31%
流动资产合计	703,871.58	93.80%	829,889.37	94.38%
长期股权投资	340.24	0.05%	339.72	0.04%
其他非流动金融资产	12,027.00	1.60%	12,027.00	1.37%
投资性房地产	10,583.83	1.41%	11,404.19	1.30%
固定资产	18,025.97	2.40%	20,118.78	2.29%
无形资产	694.59	0.09%	650.62	0.07%
商誉	872.76	0.12%	872.76	0.10%
长期待摊费用	661.33	0.09%	809.57	0.09%
递延所得税资产	3,286.14	0.44%	3,204.99	0.36%
非流动资产合计	46,491.86	6.20%	49,427.62	5.62%
资产总计	750,363.44	100.00%	879,316.99	100.00%

报告期各期末，京汉置业的资产主要以流动资产为主，2019 年末和 2020 年末，流动资产占资产总额的比例分别为 94.38%和 93.80%。流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产构成，非流动资产主要由固定资产、投资性房地产和其他非流动金融资产构成。

(1) 货币资金

报告期各期末，京汉置业货币资金构成情况如下：

单位：万元

资产负债表	2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	4.67	0.02%	6.56	0.02%
银行存款	25,949.56	98.91%	40,673.14	99.98%
其他货币资金	282.54	1.08%	-	-
合计	26,236.77	100.00%	40,679.70	100.00%

2019年末和2020年末，京汉置业货币资金余额分别为40,679.70万元和26,236.77万元，占总资产的比重分别为4.63%和3.50%，货币资金构成主要为银行存款。

2020年末，京汉置业货币资金余额较2019年末下降较多，其主要因为受新冠疫情影响，2020年度公司房地产板块销售收入较去年下降，房地产板块销售所收到的现金较去年下降较多，导致货币资金出现下滑。2020年末，京汉置业的其他货币资金为282.54万元，主要为共管账户金，该账户受京汉置业和北京市石景山区财政局共同管理，保证其资金用于石景山景区第二水泥管厂一级土地开发项目。

(2) 应收账款和合同资产

自2020年1月1日起，京汉置业执行新收入准则，将客户尚未结算的建造工程款列示为合同资产。

报告期内，公司应收账款和合同资产具体如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
应收账款	12,198.53	19,942.55	23,174.38
合同资产	9,573.92	3,231.83	-
资产合计	21,772.45	23,174.38	23,174.38

2020年末，京汉置业的应收账款较2019年末略有下降，主要系京汉置业2020年上半年处置了子公司通辽京汉。

京汉置业应收账款坏账计提情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
单项计提坏账准备	113.68	113.68	-
按组合计提坏账准备	13,091.66	893.13	12,198.53
其中：组合1—应收其他客户	12,774.23	893.13	11,881.10
组合2—合并范围外的关联方	317.44	-	317.44
合计	13,205.34	1,006.80	12,198.53
项目	2020年1月1日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
单项计提坏账准备	108.26	108.26	-
按组合计提坏账准备	21,106.10	1,163.55	19,942.55
其中：组合1—应收其他客户	16,276.39	1,163.55	15,112.84
组合2—合并范围外的关联方	4,829.71	-	4,829.71
合计	21,214.36	1,271.81	19,942.55

①单项计提坏账准备的应收账款

2020年末，单项计提坏账的应收账款情况如下：

单位：万元

应收账款	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
康体中心—个体户	26.81	26.81	100.00%	诉讼和解
金汉绿港-住户A	36.33	36.33	100.00%	多次催收未果
金汉绿港-住户B	50.54	50.54	100.00%	多次催收未果
合计	113.68	113.68	-	-

②按组合计提坏账准备的应收账款

按照组合计提的坏账准备主要分为组合1：应收其他客户和组合2：合并范围外的关联方，其中，关联方应收账款不计提坏账。

京汉置业对其他客户的应收款按照账龄组合计提坏账，具体如下表所示：

单位：万元

项目	2020年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	9,806.48	490.32	5.00%
1-2年	2,654.05	265.40	10.00%
2-3年	111.61	33.48	30.00%
3-5年	196.34	98.17	50.00%
5年以上	5.74	5.74	100.00%
合计	12,774.23	893.13	-
项目	2020年1月1日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	13,012.69	650.63	5.00%
1-2年	2,576.34	257.63	10.00%
2-3年	448.39	134.52	30.00%
3-5年	236.42	118.21	50.00%
5年以上	2.55	2.55	100.00%
合计	16,276.39	1,163.55	-

京汉置业应收账款的账龄主要集中在2年以内。2020年末，京汉置业2年以内账龄的应收账款占按账龄组合应收账款账面余额的比例为97.54%。京汉置业的应收账款主要为控股子公司华东建设提供工程建筑服务所产生的应收账款。

(3) 其他应收款

报告期各期末，京汉置业的其它应收款按性质分类具体如下表所示：

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
应收利息	-	175.47
其他应收款	107,200.92	106,473.86
合计	107,200.92	106,649.32

报告期各期末，京汉置业其他应收款分别为106,649.32万元和107,200.92万元，占总资产的比重分别为12.13%和14.29%。

2019年末，京汉置业的应收利息为175.47万元，系委托贷款所产生。报告期各期末，公司除应收利息外的其他应收款分别为106,473.86万元和107,200.92万元，具体如下表所示：

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
关联方往来	95,853.43	97,287.20
其他外部单位往来	7,719.46	4,093.87
政府类客户	2,254.20	4,130.28
保证金、押金	2,083.79	2,523.62
代垫款	1,388.64	1,337.32
员工个人往来	277.11	240.80
小计	109,576.63	109,613.09
减：坏账准备	2,375.71	3,139.23
合计	107,200.92	106,473.86

报告期各期末，公司其他应收款主要为关联方往来款，主要为应收母公司奥园美谷的关联方往来款。

(4) 存货

报告期各期末，京汉置业的存货构成情况如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
拟开发产品	64,082.95	64,082.95	74,839.35	74,839.35
开发成本	320,130.20	320,130.20	508,661.58	508,661.58
开发产品	137,392.75	137,392.75	38,636.98	37,329.14
原材料	75.05	75.05	53.32	53.32
库存商品	338.40	338.40	355.26	355.26
周转材料	2,965.17	2,965.17	3,692.99	3,692.99
工程施工	693.29	693.29	298.13	298.13
合计	525,677.82	525,677.82	626,537.61	625,229.77

报告期各期末，京汉置业的存货账面价值分别为 625,229.77 万元和 525,677.82 万元，占总资产的比重分别为 71.10% 和 70.06%，是资产的主要构成。京汉置业的主要业务为房地产开发销售，存货主要包括拟开发产品、开发成本、开发产品等。

2020 年末，京汉置业的存货账面价值较 2019 年末下降 99,551.95 万元，主要因为受新冠疫情影响，京汉置业放缓了拿地、建造和销售的节奏；此外，公司于 2020 年上半年处置了子公司通辽京汉，通辽京汉 2019 年末的存货金额为

80,242.27 万元，从而导致存货账面价值较 2019 年末有所下降。

报告期各期末，京汉置业的拟开发产品的成本明细如下表所示：

单位：万元

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
京汉·雄特西金融商务中心	56,805.09	53,897.87
京汉铂寓（阳江）	6,367.64	6,315.65
“吃遍中国”美食文化旅游小镇	-	13,728.49
项目前期费用	910.22	897.35
合计	64,082.95	74,839.35

报告期各期末，京汉置业的开发成本明细如下表所示：

单位：万元

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
南湖云湖间	59,570.40	57,388.73
京汉水天池健康小镇	47,512.20	46,436.04
京汉·揽江山	38,048.76	34,055.61
西山奥申体育城郊森林公园项目	36,282.92	36,352.58
凤凰中国西部文化城	31,995.18	176,660.06
奎恩国际中心	28,707.69	38,979.11
龙涛骏景（建设第 2、3 期）	24,528.70	34,028.63
京汉·云海间·山境、京汉·云海间·听海	24,402.21	22,716.79
“吃遍中国”美食文化旅游小镇	16,521.64	-
蜀国蜀都农创总部基地（一期）	10,821.73	7,633.02
京汉铂寓（阳江）	1,738.77	1,738.77
通辽 京汉新城五期	-	52,672.23
合计	320,130.20	508,661.58

报告期各期末，京汉置业的开发产品明细如下表所示：

单位：万元

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
凤凰中国西部文化城	127,179.63	1,899.22
龙涛骏景（建设第 2 期）	5,141.50	-
京汉铂寓（香河）	4,966.03	5,164.84
北京石景山区八角第二水泥管厂	64.14	491.93
鹏辉 京汉铂寓	41.45	55.70
京汉新城六期	-	16,473.11

京汉新城八期	-	9,229.37
廊坊·京汉君庭	-	3,455.24
通辽·京汉新城	-	1,730.99
通辽·京汉新城七期	-	136.57
合计	137,392.75	38,636.98

(5) 其他流动资产

报告期各期末，京汉置业的其他流动资产分别为 29,083.10 万元和 17,899.77 万元，占总资产的比重分别为 3.31% 和 2.39%。其他流动资产主要为京汉置业的增值税留抵税额和预缴税金。

(6) 其他非流动金融资产

报告期各期末，京汉置业的其他非流动金融资产分别为 12,027.00 万元和 12,027.00 万元，占总资产的比重分别为 1.37% 和 1.61%。

京汉置业的其他非流动金融资产主要为子公司合力精创持有的廊坊银行股份有限公司 0.57% 股权和华东建设持有的江苏海安农村商业银行股份有限公司 0.30% 股权。

(7) 投资性房地产

报告期各期末，京汉置业的投资性房地产分别为 11,404.19 万元和 10,583.83 万元，占总资产的比重分别为 1.30% 和 1.41%。公司的投资性房地产主要为所持有京汉大厦部分用于出租的写字楼、部分商铺以及京汉置业安新分公司所持有用于出租的物业。

(8) 固定资产

报告期各期末，京汉置业的固定资产分别为 20,118.78 万元和 18,025.97 万元，占总资产的比重分别为 2.29% 和 2.40%。固定资产主要为京汉置业及其子公司持有的房屋建筑物，主要包括京汉大厦部分自用的写字楼、京汉置业安新分公司所持有的自营酒店，以及华东建设用于房屋建筑的大型设备。

报告期各期末，固定资产的构成如下表所示：

单位：万元

项目	2020年12月31日		
	账面原值	累计折旧	账面价值
房屋及建筑物	24,504.29	8,695.38	15,808.92
机器设备	3,702.99	2,226.64	1,476.35
运输工具	2,868.87	2,396.16	472.70
办公设备	1,770.59	1,502.59	268.00
合计	32,846.74	14,820.77	18,025.97
项目	2019年12月31日		
	账面原值	累计折旧	账面价值
房屋及建筑物	24,504.29	7,360.07	17,144.22
机器设备	3,695.28	1,875.61	1,819.67
运输工具	2,955.24	2,230.67	724.57
办公设备	1,789.11	1,358.80	430.31
合计	32,943.93	12,825.15	20,118.78

2、负债构成及变动情况分析

报告期各期末，京汉置业合并报表负债结构情况如下：

单位：万元

资产负债表	2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	34,500.00	6.18%	82,300.00	11.84%
应付票据	3,512.90	0.63%	-	-
应付账款	117,114.93	20.97%	117,691.40	16.93%
预收款项	-	-	202,979.41	29.19%
合同负债	64,070.34	11.47%	-	-
应付职工薪酬	1,503.20	0.27%	2,315.52	0.33%
应交税费	22,614.89	4.05%	14,506.96	2.09%
其他应付款	62,043.86	11.11%	86,218.81	12.40%
一年内到期的非流动负债	9,164.47	1.64%	74,036.23	10.65%
其他流动负债	49,467.82	8.86%	5,493.64	0.79%
流动负债合计	363,992.41	65.19%	585,541.96	84.22%
长期借款	158,103.48	28.31%	45,800.00	6.59%
预计负债	-	-	3,139.37	0.45%
递延收益	13,314.20	2.38%	25,879.60	3.72%
递延所得税负债	22,981.47	4.12%	24,493.85	3.52%
其他非流动负债	-	-	10,422.97	1.50%
非流动负债合计	194,399.15	34.81%	109,735.78	15.78%

资产负债表	2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
负债合计	558,391.56	100.00%	695,277.74	100.00%

报告期各期末，京汉置业的负债主要以流动负债为主，2019年末和2020年末，流动负债占负债总额的比例分别为84.22%和65.19%。流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项和合同负债、其他应付款和其他流动负债构成，非流动负债主要由长期借款构成。

(1) 短期借款

报告期各期末，京汉置业的短期借款明细如下表所示：

单位：万元

项目名称	2020年12月31日	2019年12月31日
抵押借款	32,000.00	73,800.00
保证借款	2,500.00	8,500.00
合计	34,500.00	82,300.00

报告期内，京汉置业短期借款由抵押借款和保证借款构成。2020年末，短期借款金额较上年末下降较多，主要系2020年信达资管收购相关债权人对京汉置业及其子公司部分债权，前述债务的债权人将变更为信达资管，同时债务的期限亦得到延长，对应债务转为长期借款所致。

2020年12月31日，京汉置业抵押借款和保证借款明细如下表所示：

单位：万元

序号	借款单位	借款银行	借款类型	借款余额
1	京汉置业	保定银行股份有限公司安新支行	抵押借款	30,000.00
2	华东建设	江苏海安农村商业银行	保证借款	2,500.00
3	华东建设	江苏海安农村商业银行	抵押借款	2,000.00
合计				34,500.00

(2) 应付账款

报告期各期末，京汉置业的应付款项主要为企业因购买原材料、设备、支付工程款而应付给供应单位的款项，具体如下表所示：

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
工程款	112,179.71	115,127.68
关联方	4,508.48	2,427.63
日常开支及其他	244.85	53.64
材料款	181.89	82.44
合计	117,114.93	117,691.40

报告期各期末，京汉置业应付关联方款项主要为应付北京隆运和襄阳隆运的融资管理费。北京隆运和襄阳隆运为奥园美谷的子公司，京汉置业委托上述两家关联方进行融资方面的服务，并支付一定的管理费用。

(3) 预收款项和合同负债

自2020年1月1日起，京汉置业执行新收入准则，将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。报告期各期末，京汉置业的预收款项、合同负债具体如下表所示：

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
预收款项	-	202,979.41
合同负债	64,070.34	-
合计	64,070.34	202,979.41

2020年末，京汉置业的预收款项较2019年末下降较多，主要原因是凤凰中国西部文化城项目及阳江·龙涛骏景项目完成交房实现销售收入，导致预收款项大幅下降。

(4) 其他应付款

报告期各期末，京汉置业的其它应付款分别为86,218.81万元和62,043.86万元，占总负债的比重分别为12.40%和11.11%，具体如下表所示：

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
应付利息	1,650.02	1,056.14
其他应付款	60,393.84	85,162.66
其中：关联方往来	32,412.96	25,145.34
其他往来	22,776.33	36,204.69
保证金	2,953.83	6,946.84

合作项目款	2,175.07	16,511.25
诚意金	75.65	354.54
合计	62,043.86	86,218.81

报告期内，京汉置业其他应付款主要为应付湖北金环新材料科技有限公司和襄阳隆运股权投资合伙企业（有限合伙）的关联方往来款。其他应付款中的其他往来款主要为应付阳江市华业贸易有限公司关于金海龙涛的股权转让款。

（5）其他流动负债

报告期各期末，京汉置业的其他流动负债分别为 5,493.64 万元和 49,467.82 万元，占总负债的比重分别为 0.79% 和 8.86%。2020 年末，京汉置业其他流动负债较上年末增加较多，主要由两方面原因组成：①京汉置业为了拓展资金来源，增强企业流动性，发行了较多短期融资券所致；②京汉置业于 2020 年 1 月 1 日开始执行新收入准则，将预收款项中的增值税销项税额重分类至其他流动负债。

（6）长期借款

报告期各期末，京汉置业的长期借款分别为 45,800.00 万元和 158,103.48 万元，占总负债的比重分别为 6.59% 和 28.31%。

2020 年末，京汉置业长期借款金额较 2019 年末大幅增加，主要系 2020 年，信达资管收购相关债权人对京汉置业及其子公司部分债权，前述债务的债权人将变更为信达资管，同时债务的期限亦得到延长，对应债务转为长期借款所致。

京汉置业长期借款具体明细如下表所示：

单位：万元

序号	借款单位	出借单位	借款类型	借款余额
1	京汉置业	信达资管	抵押并质押	38,887.06
2	华东建设		抵押	25,130.82
3	京汉廊坊		保证	20,823.52
4	中翡岛置业		抵押并质押	20,078.10
5	京汉置业		抵押	19,434.36
6	天津奎恩		抵押	12,772.00
7	天津金汉		抵押	9,702.20
8	京汉置业		保证	6,386.00

9	京汉酒店		保证	4,889.41
合计				158,103.48

3、主要财务指标分析

(1) 偿债能力分析

报告期各期末，京汉置业合并报表偿债能力情况如下表所示：

项目	2020年12月31日/ 2020年度	2019年12月31日/ 2019年度
流动比率	1.93	1.42
速动比率	0.49	0.35
资产负债率	74.42%	79.07%
息税折旧摊销前利润	41,428.49	47,651.89
利息保障倍数	2.92	3.44

注：上述指标的计算公式如下

- 1、流动比率=流动资产 / 流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货） / 流动负债；
- 3、资产负债率=负债总额 / 资产总额×100%；
- 4、息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；
- 5、利息保障倍数=息税折旧摊销前利润÷利息支出。

2019年末和2020年末，京汉置业的流动比率分别为1.42和1.93，速动比率分别为0.35和0.49。2020年末，京汉置业流动比率和速动比率均较2019年末有所增长，主要因为短期借款的下降导致流动负债下降所致。报告期各期末，京汉置业的速动比率低于同期流动比率幅度较多，系京汉置业主要从事房地产业务的开发和销售，存货金额占流动资产的比重较大，因此速动比率较大幅度低于流动比率。

报告期各期末，京汉置业的资产负债率分别为79.07%和74.42%，基本保持稳定。报告期内，京汉置业息税折旧摊销前利润分别为47,651.89万元和41,428.49万元，利息保障倍数分别为3.44和2.92，2020年较2019年均有所下降，主要因为受疫情影响，京汉置业房地产板块销售收入和利润总额较上年出现下降，导致利息保障倍数下降。

(2) 营运能力分析

报告期内，京汉置业的营运能力情况如下表所示：

项目	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率（次/年）	6.66	13.71
存货周转率（次/年）	0.19	0.28

注：上述指标的计算公式如下

1、应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款及合同资产余额+期末应收账款及合同资产余额）/2]；

2、存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]；

报告期内，京汉置业的应收账款周转率分别为 13.71 和 6.66，存货周转率分别为 0.28 和 0.19，2020 年均较 2019 年有所下降，主要系受疫情影响，2020 年度京汉置业房地产板块销售收入和营业成本较上年下降，导致应收账款周转率和存货周转率均有所下降。

4、盈利能力分析

报告期内，京汉置业合并利润表构成如下：

单位：万元

利润表	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	159,206.33	252,881.07
二、营业总成本	146,999.28	247,621.22
营业成本	111,246.87	188,757.79
税金及附加	5,381.94	13,135.06
销售费用	5,004.47	15,975.59
管理费用	10,135.50	17,039.27
研发费用	-	-
财务费用	15,230.50	12,713.51
加：其他收益	12,661.74	15,888.93
投资收益	306.44	11,805.95
公允价值变动收益	-	98.26
信用减值损失	-725.23	112.01
资产减值损失	-	-1,377.33
资产处置收益	10.54	33.22
三、营业利润	24,460.53	31,820.88
加：营业外收入	225.55	111.78
减：营业外支出	388.94	1,159.95
四、利润总额	24,297.13	30,772.71

利润表	2020 年度	2019 年度
减：所得税费用	11,556.00	12,739.94
五、净利润	12,741.13	18,032.76
归属于母公司股东的净利润	-4,761.18	5,957.83
少数股东损益	17,502.31	12,074.94

(1) 主营业务收入构成分析

报告期内，京汉置业的营业收入构成占比情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	158,353.74	99.46%	251,275.14	99.36%
其他业务收入	852.59	0.54%	1,605.93	0.64%
合计	159,206.33	100.00%	252,881.07	100.00%

报告期内，京汉置业的主营业务收入占营业收入的比例均超过 99%，主营业务突出，京汉置业主营业务收入构成占比情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产业	140,264.85	88.58%	226,085.13	89.98%
工程施工	16,740.57	10.57%	22,955.90	9.14%
房屋出租	728.28	0.46%	855.89	0.34%
其他	620.04	0.39%	1,378.23	0.55%
合计	158,353.74	100.00%	251,275.14	100.00%

报告期内，京汉置业的主营业务收入中主要以房地产业和工程施工为主，合计占主营业务收入的比重均在 99% 以上。2020 年度受疫情影响，京汉置业的主营业务收入较 2019 年度下降较多。

(2) 毛利及毛利率分析

报告期内，京汉置业的毛利及毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率

项目	2020 年度		2019 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
主营业务收入	48,055.13	30.35%	63,743.77	25.37%
其他业务	-95.67	-11.22%	379.51	23.63%
合计	47,959.46	30.12%	64,123.28	25.36%

报告期内，京汉置业的毛利分别为 64,123.28 万元和 47,959.46 万元，主营业务毛利分别为 63,743.77 万元和 48,055.13 万元，占营业毛利的比重分别为 99.41% 和 100.20%，是营业毛利的主要构成。

报告期内，京汉置业毛利率分别为 25.36% 和 30.12%，增长较大，主要由于主营业务毛利率增长所致，具体分析如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
房地产业	47,197.30	33.65%	59,757.22	26.43%
房屋出租	464.03	63.72%	530.02	61.93%
工程施工	137.24	0.82%	2,713.86	11.82%
其他	256.56	41.38%	742.66	53.89%
合计	48,055.13	30.35%	63,743.77	25.37%

2020 年度，京汉置业的毛利率较上年增长较多，主要因为房地产业务的销售毛利率增长较多所致。2020 年度，京汉置业销售的房地产主要为重庆凤凰城 3 期项目，该项目毛利率水平整体较高。

(3) 期间费用情况

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
销售费用	5,004.47	3.14%	15,975.59	6.32%
管理费用	10,135.50	6.37%	17,039.27	6.74%
财务费用	15,230.50	9.57%	12,713.51	5.03%
合计	30,370.47	19.08%	45,728.37	18.08%

报告期内，京汉置业期间费用合计分别为 45,728.37 万元和 30,370.47 万元，占营业收入比重分别为 18.08% 和 19.08%，期间费用占营业收入的比重较为稳定。

①销售费用分析

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	2,126.39	42.49%	4,247.65	26.59%
佣金及服务费	959.87	19.18%	8,635.42	54.05%
广告及展览费	817.26	16.33%	598.82	3.75%
商业运营费	703.57	14.06%	1,046.77	6.55%
其他	195.51	3.91%	78.26	0.49%
业务宣传费	172.50	3.45%	1,299.66	8.14%
差旅招待费	29.37	0.59%	68.94	0.43%
运输费	-	0.00%	0.06	0.00%
合计	5,004.47	100.00%	15,975.59	100.00%

报告期内，京汉置业的销售费用分别为 15,975.59 万元和 5,004.47 万元，占营业收入的比重分别为 6.32% 和 3.14%。销售费用主要由职工薪酬和佣金及服务费构成。

由于存在预售环节，一般情况下，房地产业务预收款项在前，确认收入在后，且两者间隔时间较长，导致销售佣金确认为费用的时点一般早于营业收入确认的时点，故销售佣金和营业收入存在时间上的错配。

由于 2020 年爆发的新冠疫情，京汉置业的营业收入主要为前期预收款项结转的收入，新增销售的房产项目较少；因而当年销售人员的项目奖金、销售中介机构的佣金及服务费、业务宣传费均较上年出现下滑，导致销售费用较上年下滑幅度较大。

②管理费用分析

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	4,370.60	43.12%	7,215.68	42.35%
中介机构服务费用	2,110.69	20.82%	3,370.21	19.78%
折旧、摊销	2,078.30	20.51%	1,901.36	11.16%
业务招待费及差费	612.76	6.05%	967.19	5.68%
办公费	371.90	3.67%	2,541.06	14.91%

项目	2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比
汽车及交通费用	118.58	1.17%	200.20	1.17%
修理费	1.14	0.01%	33.29	0.20%
取暖费	-	-	332.18	1.95%
其他	471.52	4.65%	478.10	2.81%
合计	10,135.50	100.00%	17,039.27	100.00%

报告期内，京汉置业的管理费用分别为 17,039.27 万元和 10,135.50 万元，主要由职工薪酬、折旧摊销费、中介机构服务费用所构成。

2020 年度，京汉置业管理费用中的职工薪酬和办公费较 2019 年度下降较多，主要由于京汉置业于 2019 年底置出子公司简阳嘉欣和简阳京新，于 2020 年初置出子公司通辽京汉，导致管理人员较少，相关办公费用大幅下降。中介机构服务费用为京汉置业支付的审计费、评估费和顾问费。

③ 财务费用分析

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比
利息费用	14,168.20	93.03%	13,854.48	108.97%
利息收入	125.27	0.82%	1,580.92	12.43%
手续费及其他	1,187.57	7.80%	439.96	3.46%
合计	15,230.50	100.00%	12,713.51	100.00%

报告期内，京汉置业的财务费用分别为 12,713.51 万元和 15,230.50 万元。2020 年度，财务费用较 2019 年度略有增加，主要原因是利息收入减少和手续费增加所致。2019 年度，京汉置业利息收入较高，主要为凤凰西部城项目的预售款所产生的利息收入。

(4) 其他收益

报告期内，京汉置业的其他收益分别为 15,888.93 万元和 12,661.74 万元，其主要为凤凰城文化产业扶持资金。

2013 年 12 月 30 日，渝兴建设与凤凰文化签署了巴南龙洲湾新区凤凰中国

西部文化城项目招商合作协议以及补充协议，并在协议中约定：由于凤凰文化将在巴南区建设“凤凰中国西部文化城”，渝兴建设将给与一定的扶持政策。

2015年6月16日，渝兴建设、凤凰文化与汉基伊达签署了巴南龙洲湾新区凤凰中国西部文化城项目招商合作补充协议二，并在协议中约定：汉基伊达作为成立的项目公司，具体负责执行“凤凰中国西部文化产业城”项目的开发任务，代表凤凰文化履行全部约定，渝兴建设应将同意给予凤凰文化的扶持政策兑现给汉基伊达。

2016年5月20日，渝兴建设、凤凰文化与汉基伊达签署了巴南龙洲湾新区凤凰中国西部文化城项目招商合作补充协议三，并在协议中约定：渝兴建设同意汉基伊达的股东变更为京汉置业和凤凰文化，并继续向汉基伊达支付相关的扶持款项。

报告期内，京汉置业根据已售面积占可售面积的比例将递延收益结转至其他收益。

（5）投资收益

报告期内，京汉置业的投资收益分别为11,805.95万元和306.44万元，其主要为处置长期股权投资产生的投资收益。

2020年度，京汉置业的投资收益较2019年度下降较多，主要因为京汉置业于2019年处置子公司简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司39.00%的股权、简阳市京新房地产开发有限公司51.00%的股权和南通柒壹农业生态旅游开发有限公司35.00%的股权；京汉置业处置该三家子公司合计获得投资收益11,805.95万元，导致2019年投资收益较高。

5、现金流量分析

报告期内，京汉置业合并现金流量情况如下：

单位：万元

项目名称	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量净额	-37,011.90	48,625.05

投资活动产生的现金流量净额	-1,911.79	-89,724.49
筹资活动产生的现金流量净额	20,902.43	-62,132.71
现金及现金等价物净增加额	-18,021.25	-103,232.15
期初现金及现金等价物余额	36,581.80	139,813.95
期末现金及现金等价物余额	18,560.54	36,581.80

(1) 经营活动产生的现金流量分析

报告期内，京汉置业经营活动产生的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	2020 年度	2019 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	53,767.94	329,110.32
收到的税费返还	2,186.04	2,768.72
收到其他与经营活动有关的现金	121,224.74	134,821.41
经营活动现金流入小计	177,178.73	466,700.45
购买商品、接受劳务支付的现金	58,228.04	187,322.51
支付给职工以及为职工支付的现金	9,852.95	13,744.42
支付的各项税费	7,881.32	53,674.61
支付其他与经营活动有关的现金	138,228.32	163,333.86
经营活动现金流出小计	214,190.63	418,075.40
经营活动产生的现金流量净额	-37,011.90	48,625.05

2020 年度，京汉置业经营活动产生的现金流量净额较 2019 年度下降较大，主要系：受疫情影响，京汉置业放缓了拿地、建造和销售的节奏，营业收入主要为上年度预收款项结转的收入，新增销售的房产金额较小；导致销售商品、提供劳务收到的现金出现较大幅度的下降。

报告期内，京汉置业经营活动现金流量净额分别为 48,625.05 万元和 -37,011.90 万元，净利润与经营活动现金流量净额差异如下表所示：

单位：万元

项目名称	2020 年度	2019 年度
净利润	12,741.13	18,032.76
加：资产减值准备	-	1,377.33
信用减值损失	725.23	-112.01
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,963.16	3,024.70
无形资产摊销	184.51	71.28

项目名称	2020 年度	2019 年度
长期待摊费用摊销	148.24	178.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-10.54	-33.22
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	0.37	1.01
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-98.26
财务费用(收益以“-”号填列)	14,168.20	13,854.48
投资损失(收益以“-”号填列)	-306.44	-11,805.95
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-81.15	665.48
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-1,512.38	1,599.55
存货的减少(增加以“-”号填列)	99,551.95	120,896.70
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	11,612.12	26,258.52
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-177,196.30	-125,285.60
经营活动产生的现金流量净额	-37,011.90	48,625.05

(2) 投资活动产生的现金流量分析

报告期内，京汉置业投资活动产生的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	2020 年度	2019 年度
收回投资收到的现金	679.99	68,161.84
取得投资收益收到的现金	681.49	326.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.71	53.58
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	205.39
投资活动现金流入小计	1,362.19	68,747.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	32.49	520.89
投资支付的现金	200.00	73,676.67
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,385.21	3,645.96
支付其他与投资活动有关的现金	1,656.27	80,628.55
投资活动现金流出小计	3,273.98	158,472.07
投资活动产生的现金流量净额	-1,911.79	-89,724.49

2020 年度，京汉置业投资活动产生的现金流量净额较 2019 年度出现较大幅度增加，主要系 2019 年度支付其他与投资活动有关的现金较高所致。

2019 年度，京汉置业处置子公司简阳市京新房地产开发有限公司、简阳嘉

欣瑞恒投资开发有限公司和南通柒壹农业生态旅游开发有限公司。京汉置业处置该三家子公司收到的现金低于丧失控制权日三家子公司持有的现金及现金等价物，处置子公司收到的现金净额为负数，列示为“支付其他与投资活动有关的现金”，导致 2019 年度投资活动现金流出较多。

(3) 筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，京汉置业筹资活动产生的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	2020 年度	2019 年度
吸收投资收到的现金	305.79	3,891.46
取得借款收到的现金	96,549.30	129,691.00
收到其他与筹资活动有关的现金	30,415.20	58,760.00
筹资活动现金流入小计	127,270.29	192,342.46
偿还债务支付的现金	56,559.19	140,193.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,059.34	23,114.64
支付其他与筹资活动有关的现金	36,749.31	91,167.04
筹资活动现金流出小计	106,367.85	254,475.17
筹资活动产生的现金流量净额	20,902.43	-62,132.71

2020 年度，京汉置业筹资活动产生的现金流量净额较上年度增加较多，主要系 2020 年度偿还债务支付的现金下降所致。

2020 年度，信达资管收购相关债权人对京汉置业及其子公司部分债权，前述债务的债权人将变更为信达资管，同时债务的期限亦得到延长，京汉置业当年需要偿还的债务金额出现下降。

(二) 北京养嘉

根据中审众环出具的《北京养嘉审计报告》，北京养嘉最近两年合并报表的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产	19.65	0.46
非流动资产	350.00	-
资产合计	369.65	0.46

流动负债	729.74	23.95
非流动负债	-	-
负债合计	729.74	23.95
所有者权益合计	-360.09	-23.49
利润表	2020 年度	2019 年度
营业收入	-	-
营业利润	-336.60	-23.54
净利润	-336.60	-23.54

1、资产构成及变动情况分析

北京养嘉最近两年合并报表资产结构情况如下：

单位：万元

资产负债表	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	19.65	5.32%	0.46	100.00%
流动资产合计	19.65	5.32%	0.46	100.00%
长期待摊费用	350.00	94.68%	-	-
非流动资产合计	350.00	94.68%	-	-
资产总计	369.65	100.00%	0.46	100.00%

报告期各期末，北京养嘉的资产主要由货币资金和长期待摊费用构成。

(1) 货币资金

报告期内，北京养嘉的货币资金分别为 0.46 万元和 19.65 万元，具体如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
库存现金	0.11	-
银行存款	19.55	0.46
资产合计	19.65	0.46

(2) 长期待摊费用

报告期内，北京养嘉的长期待摊费用分别为 0 万元和 350.00 万元，主要为 2020 年新增的装修费用 350.00 万元。

2、负债构成及变动情况分析

北京养嘉最近两年合并报表负债结构情况如下：

单位：万元

资产负债表	2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
应交税费	0.06	0.01%	-	-
其他应付款	729.68	99.99%	23.95	100.00%
流动负债合计	729.74	100.00%	23.95	100.00%
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	729.74	100.00%	23.95	100.00%

报告期各期末，北京养嘉的负债主要为其他应付款。

(1) 其他应付款

报告期各期末，北京养嘉的其他应付款分别为23.95万元和729.68万元。2020年末，北京养嘉的其他应付款较2019年末增长较大，主要为新增应付奥园美谷的关联往来款，具体如下表所示：

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
关联方往来	633.45	86.81%	16.95	70.78%
其他往来	96.23	13.19%	7.00	29.22%
合计	729.68	100.00%	23.95	100.00%

3、主要财务指标分析

(1) 偿债能力分析

报告期内，北京养嘉合并报表偿债能力情况如下表所示：

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动比率	0.03	0.02
速动比率	0.03	0.02
资产负债率	197.41%	5,206.52%
息税折旧摊销前利润	-336.60	-23.54
利息保障倍数	-	-

注1：上述指标的计算公式如下

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%；

4、息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

5、利息保障倍数=息税折旧摊销前利润÷利息支出。

注2：报告期内由于北京养嘉没有产生利息费用，因而利息保障倍数无法计算。

报告期内，北京养嘉的流动比率分别为 0.02 和 0.03，速动比率分别为 0.02 和 0.03，资产负债率分别为 5,206.52% 和 197.41%。报告期内，北京养嘉的流动比率和速动比率均较低，资产负债率较高，主要因为北京养嘉暂未开始实际运营，主要资金来源为关联方的借款，因而负债较高。

报告期内，北京养嘉的息税折旧摊销前利润分别为-23.54 万元和-336.60 万元，主要系报告期内北京养嘉暂未开始实际运营，同时发生了前期准备工作所需的费用，导致了亏损。

(2) 营运能力分析

报告期内，北京养嘉的营运能力情况如下表所示：

项目	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率（次/年）	-	-
存货周转率（次/年）	-	-

注：上述指标的计算公式如下

1、应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款及合同资产余额+期末应收账款及合同资产余额）/2]；

2、存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]；

报告期内，由于北京的营业收入和营业成本均为 0，因而应收账款周转率和存货周转率均为 0。

4、盈利能力分析

报告期内，北京养嘉合并利润表构成如下：

单位：万元

利润表	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	-	-
二、营业总成本	336.60	23.54
营业成本	-	-

利润表	2020 年度	2019 年度
税金及附加	0.07	-
销售费用	-	-
管理费用	336.43	23.47
研发费用	-	-
财务费用	0.11	0.07
三、营业利润	-336.60	-23.54
四、利润总额	-336.60	-23.54
五、净利润	-336.60	-23.54
归属于母公司股东的净利润	-336.60	-23.54

报告期内，北京养嘉主要支出为管理费用，具体明细如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	231.98	68.95%	-	-
办公费	0.89	0.27%	0.01	0.02%
汽车及交通费用	0.50	0.15%	-	-
中介机构服务费用	0.06	0.02%	-	-
租房费用	102.45	30.45%	-	-
业务招待费及差费	-	-	23.47	99.98%
其他	0.54	0.16%	-	-
合计	336.43	100.00%	23.47	100.00%

北京养嘉于 2020 年开始准备运营前的前期准备工作，公司招聘运营所需的人员并租赁相关的房产，导致发生了职工薪酬和租房费用。

5、现金流量分析

报告期内，北京养嘉合并现金流量表主要由经营活动产生的现金流量所组成，具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	19.19	0.01
投资活动产生的现金流量净额	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-
现金及现金等价物净增加额	19.19	0.01
期初现金及现金等价物余额	0.46	0.46

项目名称	2020 年度	2019 年度
期末现金及现金等价物余额	19.65	0.46

报告期内，北京养嘉经营活动产生的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	2020 年度	2019 年度
收到其他与经营活动有关的现金	506.81	27.01
经营活动现金流入小计	506.81	27.01
购买商品、接受劳务支付的现金	-	16.94
支付给职工以及为职工支付的现金	89.63	-
支付其他与经营活动有关的现金	398.00	10.06
经营活动现金流出小计	487.63	27.00
经营活动产生的现金流量净额	19.19	0.01

报告期内，北京养嘉的经营活动产生的现金流量净额分别为 0.01 万元和 19.19 万元。其中，2020 年度经营活动现金流入和经营活动现金流出分别为 506.81 万元和 487.63 万元，主要为收到奥园美谷的借款、支付装修费用、租赁费用及人员工资费用等。

（三）蓬莱养老

根据致同所出具的《蓬莱养老审计报告》，蓬莱养老最近两年合并的主要财务数据如下：

单位：万元

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产	123.00	1,258.24
非流动资产	18,210.05	14,442.48
资产合计	18,333.06	15,700.72
流动负债	1,108.31	101.27
非流动负债	14,256.68	12,599.01
负债合计	15,364.99	12,700.28
所有者权益合计	2,968.07	3,000.44
利润表	2020 年度	2019 年度
营业收入	-	-
营业利润	-32.38	0.53
净利润	-32.38	0.39

1、资产构成及变动情况分析

蓬莱养老最近两年合并报表资产结构情况如下：

单位：万元

资产负债表	2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	112.47	0.61%	87.23	0.56%
预付款项	10.53	0.06%	14.46	0.09%
其他流动资产	-	0.00%	1,156.55	7.37%
流动资产合计	123.00	0.67%	1,258.24	8.01%
长期应收款	17,860.90	97.42%	13,442.35	85.62%
固定资产	0.03	0.00%	0.13	0.00%
其他非流动资产	349.12	1.90%	1,000.00	6.37%
非流动资产合计	18,210.05	99.33%	14,442.48	91.99%
资产总计	18,333.06	100.00%	15,700.72	100.00%

报告期各期末，蓬莱养老的资产主要由其他流动资产、长期应收款和其他非流动资产组成。

（1）其他流动资产

报告期内，蓬莱养老的其他流动资产分别为 1,156.55 万元和 0 万元，主要为待抵扣进项税额。

（2）长期应收款

报告期内，蓬莱养老的长期应收款分别为 13,442.35 万元和 17,860.90 万元，占总资产的比重分别为 85.62% 和 97.42%。该长期应收款主要为蓬莱市智慧健康养老服务 PPP 项目的应收款。

蓬莱养老为蓬莱市智慧健康养老服务 PPP 项目实施主体，该 PPP 项目包含建设社会福利服务中心、医院、颐养学院、养老商业中心、居家养老住宅及配套基础设施等。对于 PPP 项目，处于建设期的项目投入计入长期应收款，因而蓬莱养老的长期应收款在报告期内持续增加。

（3）其他非流动资产

报告期内，蓬莱养老的其他非流动资产分别为 1,000.00 万元和 349.12 万元，主要为购置长期资产的预付款。

2、负债构成及变动情况分析

蓬莱养老最近两年合并报表负债结构情况如下：

单位：万元

资产负债表	2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
应付账款	17.00	0.11%	-	0.00%
应交税费	-	0.00%	0.13	0.00%
其他应付款	66.00	0.43%	1.14	0.01%
一年内到期的非流动负债	1,025.31	6.67%	100.00	0.79%
流动负债合计	1,108.31	7.21%	101.27	0.80%
长期借款	12,195.59	79.37%	11,569.01	91.09%
递延收益	2,061.10	13.41%	1,030.00	8.11%
非流动负债合计	14,256.68	92.79%	12,599.01	99.20%
负债合计	15,364.99	100.00%	12,700.28	100.00%

报告期各期末，蓬莱养老的负债主要由一年内到期的非流动负债、长期借款和递延收益组成。

(1) 一年内到期的非流动负债和长期借款

报告期各期末，蓬莱养老的一年内到期的非流动负债和长期借款具体如下表所示：

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
一年内到期的非流动负债	1,025.31	100.00
长期借款	12,195.59	11,569.01
合计	13,220.90	11,669.01

报告期各期末，蓬莱养老的一年内到期的非流动负债分别为 100.00 万元和 1,025.31 万元，长期借款分别为 11,569.01 万元和 12,195.59 万元，合计占总负债的比重分别为 91.88%和 86.04%，是负债的主要构成。

报告期内，蓬莱养老的一年内到期的非流动负债和长期借款均为质押借款。蓬莱养老与蓬莱市财政局签署了质押借款，质押物为 PPP 项目下应收政府可行性缺口补助资金。

(2) 递延收益

报告期内，蓬莱养老的递延收益分别为 1,030.00 万元和 2,061.10 万元，主要为养老机构省级建设补助。

3、主要财务指标分析

(1) 偿债能力分析

报告期内，蓬莱养老合并报表偿债能力情况如下表所示：

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动比率	0.11	12.42
速动比率	0.11	12.42
资产负债率	83.81%	80.89%
息税折旧摊销前利润	-32.27	0.80
利息保障倍数	N/A	N/A

注 1：上述指标的计算公式如下

- 1、流动比率=流动资产 / 流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货） / 流动负债；
- 3、资产负债率=负债总额 / 资产总额×100%；
- 4、息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；
- 5、利息保障倍数=息税折旧摊销前利润÷利息支出。

蓬莱养老主要为运营 PPP 项目的主体公司，该项目尚处于建设期，资产以长期应收款为主。2019 年末，蓬莱养老的流动比率和速动比率均较高，主要因为其他流动资产中的待抵扣进项税额较大。2020 年末，蓬莱养老的流动比率和速动比率均出现较大幅度的下降，主要因为蓬莱养老流动资产下降幅度较大，同时一年内到期的长期借款出现较大幅增长，导致流动负债增加。

蓬莱养老的 PPP 项目尚处于建设期，尚未产生收入，因而主要依靠借款维持项目建设，导致公司资产负债率较高。

(2) 营运能力分析

报告期内，蓬莱养老的营运能力情况如下表所示：

项目	2020 年度	2019 年度
----	---------	---------

应收账款周转率（次/年）	-	-
存货周转率（次/年）	-	-

注：上述指标的计算公式如下

1、应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款及合同资产余额+期末应收账款及合同资产余额）/2]；

2、存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]；

报告期内，蓬莱养老由于尚未运营，其报告期内营业收入和营业成本均为0，因而应收账款周转率和存货周转率也均为0。

4、盈利能力分析

报告期内，蓬莱养老合并利润表构成如下：

单位：万元

利润表	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	-	-
减：营业成本	-	-
税金及附加	0.20	-
销售费用	1.71	-
管理费用	30.84	0.05
财务费用	-0.25	-0.57
加：其他收益	0.11	-
二、营业利润	-32.38	0.53
三、利润总额	-32.38	0.53
减：所得税费用	-	0.13
四、净利润	-32.38	0.39
其中：持续经营净利润	-32.38	0.39
终止经营净利润	-	-

报告期内，蓬莱养老尚未开始运营，营业收入和营业成本均为0。公司支出主要为支付必要管理人员的薪酬和办公费用。

5、现金流量分析

报告期内，蓬莱养老合并现金流量如下所示：

单位：万元

项目名称	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	1,063.45	828.65

投资活动产生的现金流量净额	-1,743.44	-4,733.89
筹资活动产生的现金流量净额	704.08	3,972.94
现金及现金等价物净增加额	24.08	67.71
期初现金及现金等价物余额	85.44	17.74
期末现金及现金等价物余额	109.53	85.44

(1) 经营活动产生的现金流量分析

报告期内，蓬莱养老经营活动产生的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	2020 年度	2019 年度
收到其他与经营活动有关的现金	1,096.58	830.71
经营活动现金流入小计	1,096.58	830.71
支付给职工以及为职工支付的现金	19.11	-
支付的各项税费	0.33	-
支付其他与经营活动有关的现金	13.70	2.05
经营活动现金流出小计	33.13	2.05
经营活动产生的现金流量净额	1,063.45	828.65

报告期内，蓬莱养老的经营活动产生的现金流量净额分别为 828.65 万元和 1,063.45 万元，主要为收到其他与经营活动有关的现金，该金额主要为蓬莱养老收到的政府补助。

(2) 投资活动产生的现金流量分析

报告期内，蓬莱养老投资活动产生的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	2020 年度	2019 年度
收到其他与投资活动有关的现金	1,000.00	-
投资活动现金流入小计	1,000.00	-
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,743.44	4,733.89
投资活动现金流出小计	2,743.44	4,733.89
投资活动产生的现金流量净额	-1,743.44	-4,733.89

报告期内，蓬莱养老投资活动现金流入分别为 0 万元和 1,000.00 万元，其主要为刘家沟镇政府退回蓬莱养老预付的项目前期土地款，该项目因有变动，因此将相关前期土地款退回。投资活动现金流出分别为 4,733.89 万元和 2,743.44 万元，

主要为 PPP 项目建设的投入。

(3) 筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，蓬莱养老筹资活动产生的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	2020 年度	2019 年度
取得借款收到的现金	1,622.95	4,630.28
收到其他与筹资活动有关的现金	-	121.00
筹资活动现金流入小计	1,622.95	4,751.28
偿还债务支付的现金	96.36	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	822.50	587.34
支付其他与筹资活动有关的现金	-	191.00
筹资活动现金流出小计	918.87	778.34
筹资活动产生的现金流量净额	704.08	3,972.94

报告期内，蓬莱养老筹资活动产生的现金流量净额分别为 3,972.94 万元和 704.08 万元，主要因为蓬莱养老的 PPP 项目尚处于建设期，需要通过借款来维持项目建设，取得借款收到的现金金额较高。

四、本次交易完成后上市公司的财务状况、盈利能力和未来发展前景的影响

(一) 本次交易对上市公司财务状况的影响分析

根据上市公司 2019 年、2020 年的财务报表和中审众环出具的上市公司 2020 年的《备考审阅报告》（众环阅字（2021）0100004 号），本次交易前后公司主要财务数据分析如下。

1、本次交易完成前后资产结构比较分析

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日				变动
	交易前		交易后（备考）		
	金额	占比	金额	占比	
货币资金	47,642.06	5.04%	21,385.64	4.36%	-55.11%
交易性金融资产	2,036.00	0.22%	2,036.00	0.41%	0.00%

应收票据	280.23	0.03%	270.23	0.06%	-3.57%
应收账款	18,794.11	1.99%	11,319.98	2.31%	-39.77%
预付款项	8,084.24	0.86%	3,010.38	0.61%	-62.76%
其他应收款	12,771.55	1.35%	197,588.60	40.27%	1447.10%
存货	546,826.85	57.85%	21,149.03	4.31%	-96.13%
合同资产	7,754.00	0.82%	-	-	-
其他流动资产	28,187.63	2.98%	10,287.85	2.10%	-63.50%
流动资产合计	672,376.67	71.13%	267,047.72	54.43%	-60.28%
长期股权投资	1,598.27	0.17%	118.85	0.02%	-92.56%
其他权益工具投资	6,674.00	0.71%	6,674.00	1.36%	0.00%
其他非流动金融资产	18,191.00	1.92%	6,164.00	1.26%	-66.12%
投资性房地产	52,731.95	5.58%	42,148.12	8.59%	-20.07%
固定资产	54,139.50	5.73%	36,113.53	7.36%	-33.30%
在建工程	97,739.74	10.34%	96,480.10	19.67%	-1.29%
无形资产	25,028.94	2.65%	24,334.35	4.96%	-2.78%
商誉	1,156.84	0.12%	284.08	0.06%	-75.44%
长期待摊费用	1,345.14	0.14%	333.81	0.07%	-75.18%
递延所得税资产	10,449.58	1.11%	7,023.38	1.43%	-32.79%
其他非流动资产	3,885.76	0.41%	3,885.76	0.79%	0.00%
非流动资产合计	272,940.73	28.87%	223,559.99	45.57%	-18.09%
资产总计	945,317.40	100.00%	490,607.71	100.00%	-48.10%

续上表

单位：万元

项目	2019年12月31日				
	交易前		交易后（备考）		变动
	金额	占比	金额	占比	
货币资金	62,598.92	6.13%	21,918.76	5.10%	-64.99%
交易性金融资产	262.15	0.03%	262.15	0.06%	0.00%
应收票据	549.18	0.05%	549.18	0.13%	0.00%
应收账款	23,592.64	2.31%	7,675.60	1.79%	-67.47%
预付款项	6,170.97	0.60%	1,097.88	0.26%	-82.21%
其他应收款	11,874.47	1.16%	186,483.32	43.43%	1470.46%
存货	645,432.09	63.23%	20,202.32	4.71%	-96.87%
其他流动资产	34,002.03	3.33%	4,918.93	1.15%	-85.53%
流动资产合计	784,482.44	76.85%	243,108.13	56.62%	-69.01%
长期股权投资	1,489.83	0.15%	-	-	-
其他权益工具投资	5,918.00	0.58%	5,918.00	1.38%	0.00%
其他非流动金融资	15,751.62	1.54%	3,724.62	0.87%	-76.35%

项目	2019年12月31日				变动
	交易前		交易后(备考)		
	金额	占比	金额	占比	
产					
投资性房地产	11,531.76	1.13%	127.57	0.03%	-98.89%
固定资产	51,883.70	5.08%	31,764.93	7.40%	-38.78%
在建工程	87,878.30	8.61%	88,556.10	20.62%	0.77%
无形资产	29,125.32	2.85%	28,474.70	6.63%	-2.23%
商誉	1,156.84	0.11%	284.08	0.07%	-75.44%
长期待摊费用	879.81	0.09%	70.24	0.02%	-92.02%
递延所得税资产	7,656.45	0.75%	4,282.02	1.00%	-44.07%
其他非流动资产	23,066.49	2.26%	23,066.49	5.37%	0.00%
非流动资产合计	236,338.13	23.15%	186,268.74	43.38%	-21.19%
资产总计	1,020,820.57	100.00%	429,376.87	100.00%	-57.94%

本次交易完成后，上市公司的资产规模下降较大。2019年12月31日，公司总资产由1,020,820.57万元下降至429,376.87万元，降幅为57.94%；2020年12月31日，公司总资产由945,317.40万元下降至490,607.71万元，降幅为48.10%。公司总资产下降较多，主要因为存货下降较多所致。

上市公司本次置出的资产主要为从事房地产业务的子公司，由于房地产业务公司的存货占总资产的比重通常较高，置出相关标的公司会导致公司总资产下降较多。

2、本次交易完成前后负债结构比较分析

单位：万元

项目	2020年12月31日				变动
	交易前		交易后(备考)		
	金额	占比	金额	占比	
短期借款	39,200.00	5.76%	4,700.00	1.82%	-88.01%
应付票据	8,480.50	1.25%	4,967.60	1.92%	-41.42%
应付账款	135,180.97	19.88%	22,782.29	8.81%	-83.15%
合同负债	65,742.87	9.67%	1,672.52	0.65%	-97.45%
应付职工薪酬	4,228.57	0.62%	2,725.37	1.05%	-35.55%
应交税费	23,821.66	3.50%	1,206.71	0.47%	-94.93%
其他应付款	70,415.78	10.35%	140,740.91	54.40%	99.87%
一年内到期的非	16,531.13	2.43%	7,366.67	2.85%	-55.44%

项目	2020年12月31日				变动
	交易前		交易后(备考)		
	金额	占比	金额	占比	
流动负债					
其他流动负债	49,682.16	7.31%	214.34	0.08%	-99.57%
流动负债合计	413,283.64	60.77%	186,376.42	72.04%	-54.90%
长期借款	223,753.48	32.90%	65,650.00	25.37%	-70.66%
递延收益	18,638.09	2.74%	5,323.89	2.06%	-71.44%
递延所得税负债	24,354.24	3.58%	1,372.77	0.53%	-94.36%
非流动负债合计	266,745.81	39.23%	72,346.66	27.96%	-72.88%
负债合计	680,029.45	100.00%	258,723.07	100.00%	-61.95%

续上表

单位：万元

项目	2019年12月31日				变动
	交易前		交易后(备考)		
	金额	占比	金额	占比	
短期借款	87,000.00	11.52%	4,700.00	2.48%	-94.60%
应付票据	7,443.39	0.99%	7,443.39	3.93%	0.00%
应付账款	146,397.04	19.39%	35,962.98	19.01%	-75.43%
预收款项	207,529.51	27.49%	4,550.10	2.40%	-97.81%
应付职工薪酬	3,929.13	0.52%	1,613.61	0.85%	-58.93%
应交税费	14,909.99	1.97%	403.03	0.21%	-97.30%
其他应付款	65,842.55	8.72%	101,930.52	53.87%	54.81%
一年内到期的非流动负债	74,036.23	9.81%	-	-	-
其他流动负债	12,722.80	1.69%	7,229.16	3.82%	-43.18%
流动负债合计	619,810.63	82.10%	163,832.79	86.58%	-73.57%
长期借款	68,183.33	9.03%	22,383.33	11.83%	-67.17%
预计负债	3,301.37	0.44%	162.00	0.09%	-95.09%
递延收益	27,544.29	3.65%	1,664.69	0.88%	-93.96%
递延所得税负债	25,677.62	3.40%	1,183.77	0.63%	-95.39%
其他非流动负债	10,422.97	1.38%	-	-	-
非流动负债合计	135,129.57	17.90%	25,393.79	13.42%	-81.21%
负债合计	754,940.20	100.00%	189,226.58	100.00%	-74.93%

本次交易完成后，上市公司的总负债规模下降较大。2019年12月31日，公司总负债由754,940.20万元下降至189,226.58万元，降幅为74.93%；2020年12月31日，公司总负债由680,029.45万元下降至258,723.07万元，降幅为61.95%。

公司总负债下降较多，主要因为应付账款和长期借款下降较多所致。

上市公司本次置出的资产主要为从事房地产业务的子公司，由于房地产公司的通常有较多对供应商的应付账款和对客户的预收账款，置出相关标的公司会导致公司总负债下降较多。

3、本次交易完成前后公司偿债能力影响分析

财务指标	2020年12月31日		2019年12月31日	
	交易前	交易后(备考)	交易前	交易后(备考)
流动比率	1.63	1.43	1.27	1.48
速动比率	0.30	1.32	0.22	1.36
资产负债率	71.94%	52.74%	73.95%	44.07%

注：1、资产负债率=（负债总额÷资产总额）×100%；

2、流动比率=流动资产÷流动负债；

3、速动比率=（流动资产-存货）÷流动负债。

本次交易完成后，公司的资产负债率将得到改善，流动比率和速动比率整体有所提高，公司资产结构将得到一定程度的改善。本次交易公司置出的资产为房地产业务子公司，由于置出资产的存货金额较大，导致交易后的速动比率较交易前的增加较多。公司置出相关房地产资产标的，导致资产和负债均大幅下降，从而使得资产负债率下降，改善资产结构。

（二）本次交易对上市公司盈利能力的影响分析

1、本次交易完成前后利润规模及构成情况分析

单位：万元

项目	2020年度		2019年度	
	交易前	交易后(备考)	交易前	交易后(备考)
营业收入	198,734.41	45,409.18	315,040.44	72,325.78
营业成本	145,066.17	36,778.90	234,797.72	52,418.24
营业利润	13,680.24	-10,550.27	25,758.59	-5,361.09
利润总额	13,305.16	-10,761.96	24,660.97	-5,410.54
净利润	3,817.07	-8,664.66	12,392.01	-5,109.00
归属于母公司股东的净利润	-13,474.94	-8,439.97	1,208.97	-4,466.20

本次交易完成后，拟置出资产将不再纳入上市公司的合并报表范围，上市公

司营业收入和成本均有所下降。由于置出资产为主要盈利的子公司，置出后将导致净利润下降较多。

2020 年度，公司置出后归属于母公司股东的净利润较置出前略有上升，主要因为置出标的中最重要的子公司京汉置业 2020 年度归属于母公司股东的净利润为-4,761.18 万元。通过置出标的子公司，公司的归母净利润将有所改善。

2、本次交易前后盈利能力比较分析

项目	2020 年度		2019 年度	
	交易前	交易后（备考）	交易前	交易后（备考）
基本每股收益	-0.17	-0.11	0.02	-0.06

上市公司置出所持有的京汉置业、北京养嘉和蓬莱养老三家子公司的股权后，2019 年度基本每股收益有所下滑，2020 年度基本每股收益有所上升，和公司归属于母公司所有者的净利润变动保持一致。

（三）本次交易对上市公司持续经营能力、未来发展前景的影响

2020 年 6 月，奥园科星通过协议转让成为公司控股股东。作为控股股东，奥园科星积极推动公司业务布局的战略转型，制定了以“绿色纤维新材料为基础，上下游联动，打造美丽健康”的战略方向，向高端纺织品、医美、健卫等应用领域进行拓展。

2021 年以来，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，公司正式切入医美赛道。

上市公司本次出售所持有的京汉置业等 3 家子公司股权后，拟将回收的资金用于美丽健康产业发展、归还借款以及补充流动资金，加快公司的战略转型，增强公司市场竞争力。通过本次交易，上市公司将能够更加聚焦于美丽健康产业等战略目标的发展，有利于上市公司增强持续经营能力。

本次交易后，上市公司的资产结构将得到改善和优化，上市公司将能够回笼

部分资金，有利于上市公司未来发展。

五、本次交易对上市公司非财务指标的分析

（一）本次交易对上市公司资本性支出的影响

本次交易为上市公司重大资产出售，不涉及上市公司资本性支出事项，对于上市公司资本性支出没有影响。

（二）本次交易对职工安置方案的影响

本次交易不涉及上市公司职工安置方案及执行相关事宜。

（三）本次交易成本对上市公司的影响

本次交易涉及的各项税费由各相关责任方各自承担，本次交易上市公司所聘请的证券服务机构的费用均按照市场收费水平确定，相关交易成本不会对上市公司造成显著影响。

第十节 财务会计信息

一、交易标的最近两年合并财务报表

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对京汉置业、北京养嘉编制的 2019 年度、2020 年度财务报表及附注进行了审计，并分别出具了“众环审字（2021）0102084 号”号审计报告和“众环审字（2021）0102085 号”号审计报告。中审众环认为，京汉置业、北京养嘉的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了标的公司 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年度、2020 年度的经营成果和现金流量。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对蓬莱养老编制的 2019 年度、2020 年度财务报表及附注进行了审计，并出具了致同审字（2020）第 110ZC6919 号审计报告和致同审字（2021）第 110C010395 号审计报告。致同会计师认为，蓬莱养老的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了标的公司 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年度、2020 年度的经营成果和现金流量。

（一）京汉置业

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
货币资金	262,367,708.47	406,796,993.00
应收票据	100,000.00	-
应收账款	121,985,339.69	231,743,807.45
预付款项	50,738,528.94	50,730,957.46
其他应收款	1,072,009,162.15	1,066,493,243.07
其中：应收利息	-	1,754,666.66
存货	5,256,778,162.53	6,252,297,691.97
合同资产	95,739,191.74	-
其他流动资产	178,997,745.93	290,830,970.76
流动资产合计	7,038,715,839.45	8,298,893,663.71

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
长期股权投资	3,402,443.71	3,397,167.73
其他非流动金融资产	120,270,000.00	120,270,000.00
投资性房地产	105,838,254.91	114,041,884.39
固定资产	180,259,698.15	201,187,774.01
无形资产	6,945,929.66	6,506,240.65
商誉	8,727,602.68	8,727,602.68
长期待摊费用	6,613,306.33	8,095,686.45
递延所得税资产	32,861,369.39	32,049,863.53
非流动资产合计	464,918,604.83	494,276,219.44
资产总计	7,503,634,444.28	8,793,169,883.15
短期借款	345,000,000.00	823,000,000.00
应付票据	35,128,992.48	-
应付账款	1,171,149,251.38	1,176,913,990.55
预收款项	-	2,029,794,122.31
合同负债	640,703,445.57	-
应付职工薪酬	15,031,999.86	23,155,155.62
应交税费	226,148,914.86	145,069,579.32
其他应付款	620,438,625.27	862,188,067.41
其中：应付利息	16,500,192.92	10,561,446.90
一年内到期的非流动负债	91,644,678.91	740,362,285.42
其他流动负债	494,678,161.63	54,936,395.34
流动负债合计	3,639,924,069.96	5,855,419,595.97
长期借款	1,581,034,804.60	458,000,000.00
预计负债	-	31,393,650.83
递延收益	133,142,016.99	258,796,015.52
递延所得税负债	229,814,710.85	244,938,507.16
其他非流动负债	-	104,229,654.24
非流动负债合计	1,943,991,532.44	1,097,357,827.75
负债合计	5,583,915,602.40	6,952,777,423.72
实收资本	350,000,000.00	350,000,000.00
资本公积	13,674,043.95	9,284,900.42
未分配利润	1,107,256,940.71	1,150,036,031.28
归属于母公司所有者权益合计	1,470,930,984.66	1,509,320,931.70
少数股东权益	448,787,857.22	331,071,527.73
所有者权益合计	1,919,718,841.88	1,840,392,459.43
负债和所有者权益总计	7,503,634,444.28	8,793,169,883.15

2、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	1,592,063,290.23	2,528,810,716.43
其中：营业收入	1,592,063,290.23	2,528,810,716.43
二、营业总成本	1,469,992,816.05	2,476,212,187.71
其中：营业成本	1,112,468,661.48	1,887,577,919.22
税金及附加	53,819,419.48	131,350,581.78
销售费用	50,044,671.10	159,755,920.40
管理费用	101,355,049.65	170,392,694.40
财务费用	152,305,014.34	127,135,071.91
其中：利息费用	141,682,007.91	138,544,751.21
利息收入	1,252,704.22	15,809,229.42
加：其他收益	126,617,363.13	158,889,275.43
投资收益（损失以“－”号填列）	3,064,424.98	118,059,461.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,275.98	-542,567.06
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	982,576.05
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-7,252,343.85	1,120,073.01
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-13,773,331.90
资产处置收益（损失以“－”号填列）	105,397.50	332,212.02
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	244,605,315.94	318,208,794.80
加：营业外收入	2,255,467.02	1,117,801.21
减：营业外支出	3,889,433.53	11,599,505.53
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	242,971,349.43	307,727,090.48
减：所得税费用	115,560,049.56	127,399,442.82
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	127,411,299.87	180,327,647.66
归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	-47,611,828.45	59,578,279.46
少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	175,023,128.32	120,749,368.20
六、其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	127,411,299.87	180,327,647.66
归属于母公司股东的综合收益总额	-47,611,828.45	59,578,279.46
归属于少数股东的综合收益总额	175,023,128.32	120,749,368.20

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	537,679,447.88	3,291,103,221.22
收到的税费返还	21,860,443.59	27,687,175.03

项目	2020 年度	2019 年度
收到其他与经营活动有关的现金	1,212,247,407.37	1,348,214,131.25
经营活动现金流入小计	1,771,787,298.84	4,667,004,527.50
购买商品、接受劳务支付的现金	582,280,361.07	1,873,225,099.43
支付给职工以及为职工支付的现金	98,529,516.68	137,444,201.48
支付的各项税费	78,813,218.87	536,746,100.44
支付其他与经营活动有关的现金	1,382,283,181.16	1,633,338,638.29
经营活动现金流出小计	2,141,906,277.78	4,180,754,039.64
经营活动产生的现金流量净额	-370,118,978.94	486,250,487.86
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	6,799,933.34	681,618,437.77
取得投资收益收到的现金	6,814,866.68	3,267,709.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,100.00	535,815.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	2,053,883.31
投资活动现金流入小计	13,621,900.02	687,475,846.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	324,931.00	5,208,890.43
投资支付的现金	2,000,000.00	736,766,741.82
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	13,852,136.42	36,459,628.36
支付其他与投资活动有关的现金	16,562,735.00	806,285,487.42
投资活动现金流出小计	32,739,802.42	1,584,720,748.03
投资活动产生的现金流量净额	-19,117,902.40	-897,244,901.91
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	3,057,945.20	38,914,586.32
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,057,945.20	38,914,586.32
取得借款收到的现金	965,492,951.49	1,296,910,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	304,151,960.00	587,600,000.00
筹资活动现金流入小计	1,272,702,856.69	1,923,424,586.32
偿还债务支付的现金	565,591,946.37	1,401,934,857.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	130,593,432.13	231,146,427.19
支付其他与筹资活动有关的现金	367,493,136.85	911,670,412.67
筹资活动现金流出小计	1,063,678,515.35	2,544,751,697.30
筹资活动产生的现金流量净额	209,024,341.34	-621,327,110.98
五、现金及现金等价物净增加额	-180,212,540.00	-1,032,321,525.03
加：期初现金及现金等价物余额	365,817,964.30	1,398,139,489.33
六、期末现金及现金等价物余额	185,605,424.30	365,817,964.30

(二) 北京养嘉

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
货币资金	196,522.88	4,648.76
流动资产合计	196,522.88	4,648.76
长期待摊费用	3,500,000.00	-
非流动资产合计	3,500,000.00	-
资产总计	3,696,522.88	4,648.76
应交税费	636.31	-
其他应付款	7,296,761.62	239,522.99
流动负债合计	7,297,397.93	239,522.99
负债合计	7,297,397.93	239,522.99
股本	2,000.00	2,000.00
未分配利润	-3,602,875.05	-236,874.23
归属于母公司股东权益合计	-3,600,875.05	-234,874.23
股东权益合计	-3,600,875.05	-234,874.23
负债和股东权益总计	3,696,522.88	4,648.76

2、合并利润表

单位：元

项目	2020年度	2019年度
一、营业总收入	-	-
二、营业总成本	3,366,000.82	235,429.27
其中：税金及附加	650.00	-
管理费用	3,364,277.64	234,746.69
财务费用	1,073.18	682.58
其中：利息收入	487.82	36.77
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-3,366,000.82	-235,429.27
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-3,366,000.82	-235,429.27
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,366,000.82	-235,429.27
归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,366,000.82	-235,429.27
六、其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	-3,366,000.82	-235,429.27
归属于母公司股东的综合收益总额	-3,366,000.82	-235,429.27

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量		
收到其他与经营活动有关的现金	5,068,138.79	270,097.36
经营活动现金流入小计	5,068,138.79	270,097.36
购买商品、接受劳务支付的现金	-	169,448.60
支付给职工以及为职工支付的现金	896,291.41	-
支付其他与经营活动有关的现金	3,979,973.26	100,555.04
经营活动现金流出小计	4,876,264.67	270,003.64
经营活动产生的现金流量净额	191,874.12	93.72
二、投资活动产生的现金流量	-	-
三、筹资活动产生的现金流量	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	191,874.12	93.72
加：期初现金及现金等价物余额	4,648.76	4,555.04
六、期末现金及现金等价物余额	196,522.88	4,648.76

(三) 蓬莱养老

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
货币资金	1,124,715.90	872,266.41
预付款项	105,324.90	144,594.03
其他流动资产	-	11,565,520.25
流动资产合计	1,230,040.80	12,582,380.69
长期应收款	178,609,038.41	134,423,548.02
固定资产	257.59	1,290.11
其他非流动资产	3,491,218.60	10,000,000.00
非流动资产合计	182,100,514.60	144,424,838.13
资产总计	183,330,555.40	157,007,218.82
应付账款	170,000.00	-
应交税费	-	1,313.34
其他应付款	660,000.00	11,405.44
一年内到期的非流动负债	10,253,058.01	1,000,000.00
流动负债合计	11,083,058.01	1,012,718.78
长期借款	121,955,862.16	115,690,059.98
递延收益	20,610,960.00	10,300,000.00
非流动负债合计	142,566,822.16	125,990,059.98
负债合计	153,649,880.17	127,002,778.76

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
股本	30,000,000.00	30,000,000.00
盈余公积	444.01	444.01
未分配利润	-319,768.78	3,996.05
股东权益合计	29,680,675.23	30,004,440.06
负债和股东权益总计	183,330,555.40	157,007,218.82

2、合并利润表

单位：元

项目	2020年度	2019年度
一、营业总收入	-	-
减：营业成本	-	-
其中：税金及附加	1,956.90	
销售费用	17,066.45	
管理费用	308,373.88	480.00
财务费用	-2,522.07	-5,733.35
加：其他收益	1,110.33	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-323,764.83	5,253.35
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-323,764.83	5,253.35
减：所得税费用	-	1,313.34
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-323,764.83	3,940.01
其中：持续经营净利润	-323,764.83	3,940.01
终止经营净利润	-	-

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量		
收到其他与经营活动有关的现金	10,965,764.02	8,307,078.51
经营活动现金流入小计	10,965,764.02	8,307,078.51
支付给职工以及为职工支付的现金	191,062.50	-
支付的各项税费	3,270.24	-
支付其他与经营活动有关的现金	136,954.89	20,538.45
经营活动现金流出小计	331,287.63	20,538.45
经营活动产生的现金流量净额	10,634,476.39	8,286,540.06
二、投资活动产生的现金流量		
收到其他与投资活动有关的现金	10,000,000.00	
投资活动现金流入小计	10,000,000.00	-

项目	2020 年度	2019 年度
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,434,409.33	47,338,880.84
投资活动现金流出小计	27,434,409.33	47,338,880.84
投资活动产生的现金流量净额	-17,434,409.33	-47,338,880.84
三、筹资活动产生的现金流量		
取得借款收到的现金	16,229,451.06	46,302,768.46
收到其他与筹资活动有关的现金	-	1,210,000.00
筹资活动现金流入小计	16,229,451.06	47,512,768.46
偿还债务支付的现金	963,648.88	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,225,030.59	5,873,356.50
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,910,000.00
筹资活动现金流出小计	9,188,679.47	7,783,356.50
筹资活动产生的现金流量净额	7,040,771.59	39,729,411.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	240,838.65	677,071.18
加：期初现金及现金等价物余额	854,433.05	177,361.87
六、期末现金及现金等价物余额	1,095,271.70	854,433.05

二、上市公司备考财务报表

（一）备考财务报表的编制基础

本备考合并财务报表是根据中国证券监督管理委员会发布的《上市公司重大资产重组管理办法》（证监令第 159 号）及《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》（证监公告 2018 第 36 号）等相关规定和要求编制。

本备考合并财务报表依据以下假设基础编制：

1、本备考合并财务报表系为本公司拟出售地产、养老服务相关业务及相关资产、人员事项之目的而编制。

2、本备考合并财务报表根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，并基于本附注“重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计基础上编制备考合并财务报表。

3、本备考合并财务报表以本公司 2019 年度、2020 年度合并财务报表为基础，并假设出售资产交易于 2019 年 1 月 1 日已完成，依照本报告所述之编制基础和各项假设，按重要性原则编制而成。

4、鉴于拟出售资产交易尚未实施，交易标的的对价按照 2019 年 1 月 1 日本公司所持有的其账面净资产的份额作为其他应收款列示。

5、考虑本备考合并财务报表之特殊目的，编制备考合并财务报表时，仅编制了本报告期的备考合并资产负债表、备考合并利润表，未编制备考合并现金流量表和备考合并股东权益变动表及其相关附注。备考合并资产负债表股东权益按“归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计”和“少数股东权益”列示，不再区分股东权益各明细项目，并且仅列示和披露备考合并财务信息，未列报和披露母公司个别财务报表及附注。

6、本备考合并财务报表是按照中国证券监督管理委员会颁布的《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申请文件》等相关规定和要求编制，仅供本公司本次进行重大资产出售之股东大会使用。

（二）资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
货币资金	213,856,391.89	219,187,570.05
交易性金融资产	20,360,000.00	2,621,463.25
应收票据	2,702,348.50	5,491,800.00
应收账款	113,199,801.69	76,756,007.47
预付款项	30,103,833.20	10,978,769.96
其他应收款	1,975,885,962.35	1,864,833,159.87
存货	211,490,330.53	202,023,207.11
其他流动资产	102,878,525.94	49,189,303.10
流动资产合计	2,670,477,194.10	2,431,081,280.81
长期股权投资	1,188,516.30	-
其他权益工具投资	66,740,000.00	59,180,000.00
其他非流动金融资产	61,640,000.00	37,246,168.40

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
投资性房地产	421,481,228.10	1,275,736.12
固定资产	361,135,343.15	317,649,261.55
在建工程	964,800,969.73	885,560,978.96
无形资产	243,343,516.79	284,746,999.62
商誉	2,840,793.00	2,840,793.00
长期待摊费用	3,338,126.18	702,388.15
递延所得税资产	70,233,783.74	42,820,173.92
其他非流动资产	38,857,584.43	230,664,928.74
非流动资产合计	2,235,599,861.42	1,862,687,428.46
资产总计	4,906,077,055.52	4,293,768,709.27
短期借款	47,000,000.00	47,000,000.00
应付票据	49,676,000.00	74,433,916.80
应付账款	227,822,906.54	359,629,835.25
预收款项	-	45,500,965.61
合同负债	16,725,236.91	-
应付职工薪酬	27,253,711.88	16,136,143.27
应交税费	12,067,052.55	4,030,288.45
其他应付款	1,407,409,144.18	1,019,305,168.95
其中：应付利息	15,336,545.75	2,284,931.50
应付股利	4,999,500.00	-
一年内到期的非流动负债	73,666,666.63	-
其他流动负债	2,143,441.38	72,291,573.71
流动负债合计	1,863,764,160.07	1,638,327,892.04
长期借款	656,500,000.00	223,833,333.31
预计负债	-	1,620,000.00
递延收益	53,238,900.00	16,646,900.00
递延所得税负债	13,727,650.43	11,837,650.43
非流动负债合计	723,466,550.43	253,937,883.74
负债合计	2,587,230,710.50	1,892,265,775.78
归属于母公司股东权益合计	1,826,295,947.58	1,905,025,610.64
少数股东权益	492,550,397.44	496,477,322.85
股东权益合计	2,318,846,345.02	2,401,502,933.49
负债和股东权益总计	4,906,077,055.52	4,293,768,709.27

(三) 利润表

单位：元

项目	2020年度	2019年度
----	--------	--------

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	454,091,761.21	723,257,786.39
其中：营业收入	454,091,761.21	723,257,786.39
二、营业总成本	592,204,036.56	775,180,536.70
其中：营业成本	367,788,988.13	524,182,418.71
税金及附加	11,777,401.58	9,639,408.85
销售费用	7,907,066.57	9,567,039.73
管理费用	138,002,280.18	168,938,266.16
研发费用	18,924,275.97	32,033,372.11
财务费用	47,804,024.13	30,820,031.14
其中：利息费用	44,494,286.42	30,245,867.48
利息收入	1,527,312.78	2,454,679.45
加：其他收益	6,632,652.42	3,702,847.09
投资收益（损失以“-”号填列）	2,325,958.29	3,425,006.37
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	24,640,000.00	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-793,790.66	-2,261,255.13
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-6,493,069.23
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-195,268.63	-61,686.25
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-105,502,723.93	-53,610,907.46
加：营业外收入	1,317,847.68	246,272.27
减：营业外支出	3,434,744.58	740,765.49
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-107,619,620.83	-54,105,400.68
减：所得税费用	-20,972,982.36	-3,015,421.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-86,646,638.47	-51,089,978.81
归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-84,399,663.06	-44,661,966.92
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-2,246,975.41	-6,428,011.89
六、其他综合收益的税后净额	5,670,000.00	8,955,000.00
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	5,670,000.00	8,955,000.00
其中：不能重分类进损益的其他综合收益	5,670,000.00	8,955,000.00
其中：其他权益工具投资公允价值变动	5,670,000.00	8,955,000.00
七、综合收益总额	-80,976,638.47	-42,134,978.81
归属于母公司股东的综合收益总额	-78,729,663.06	-35,706,966.92
归属于少数股东的综合收益总额	-2,246,975.41	-6,428,011.89
八、每股收益		
基本每股收益（元/股）	-0.11	-0.06
稀释每股收益（元/股）	-0.11	-0.06

第十一节 同业竞争和关联交易

一、同业竞争情况

（一）本次交易完成前上市公司的同业竞争情况

本次交易前，公司主要从事以健康住宅开发为主的房地产业务、以新材料研发与制造为主的化纤新材料业务以及医美相关业务。

上市公司控股股东为奥园科星，实际控制人为郭梓文。控股股东及其关联方主要的业务有房地产开发（包括住宅、商业地产等）、商业物业运营、物业管理和商贸等。

本次交易前，上市公司与奥园科星及其关联方在房地产开发及销售、商业物业运营等方面存在一定的重合，重合的业务区域主要分布在重庆市、四川省成都市、广东省阳江市、天津市、江苏省南京市、河北省廊坊市及保定市、湖北省襄阳市、山西省太原市、湖南省张家界市等地市。

2020年5月，为保持上市公司的独立性，避免因同业竞争问题给上市公司带来不利影响，奥园科星及其控股股东、实际控制人出具了《关于避免与京汉实业投资集团股份有限公司之间同业竞争的承诺函》，具体如下：

“为维护京汉股份的可持续发展，解决同业竞争问题，本公司及本公司控股股东奥园集团（广东）有限公司、实际控制人郭梓文（以下简称“本承诺方”）就上述情形特此承诺如下：

在作为上市公司的控股股东且上市公司在深圳证券交易所上市期间，对于本承诺方现有的与上市公司存在同业竞争的业务，本承诺方将在法律法规允许的范围内，自本次京汉股份股权过户至本承诺方名下之日起24个月内，适时启动以下同业竞争解决方案中具有实际可操作性的方案，并在本次京汉股份股权过户至本承诺方名下之日起3年内实施完毕该方案，以解决现存的同业竞争问题：

（1）本承诺方与上市公司间签署资产托管协议，将与上市公司存在直接竞

争关系的资产（直接竞争关系的资产指同一地级市同一业态的资产，下同）托管给上市公司，同时确定定价公允的托管费用，并采取有效措施在承诺期内解决同业竞争问题；

（2）将与上市公司存在直接竞争关系的资产注入上市公司；

（3）将与上市公司存在直接竞争关系的资产出让给非关联第三方；

（4）其他能够有效解决同业竞争问题，并有利于保护上市公司利益和其他股东合法权益的措施。

在解决现存同业竞争问题之前，在上市公司以及本承诺方控股或实际控制的公司、企业、经济组织（不包括上市公司控制的企业，以下统称“附属公司”）从事业务的过程中，本承诺方作为控制方应当保持中立地位，保证上市公司和各附属公司能够按照公平竞争原则参与市场竞争。

在作为上市公司的控股股东且上市公司在深圳证券交易所上市期间，除已发生同业竞争关系的业务领域外，本承诺方及附属公司将不在新的业务领域从事与上市公司存在直接同业竞争关系的相关业务。

若违反上述承诺，本承诺方将承担相应的法律责任，包括但不限于就由此给上市公司造成的全部损失承担赔偿责任。”

截至本预案签署日，控股股东及实际控制人作出的解决同业竞争的相关承诺仍在按计划履行过程中。

（二）本次交易完成后上市公司和控股股东的同业竞争情况

本次交易拟出售的标的公司主营业务涉及商业和住宅地产，上市公司拟通过在北京产权交易所公开挂牌转让的方式进行标的资产的出售。本次交易完成后，除控股子公司联合领航在南京持有仓储地产经营空港物流仓储业务外，上市公司不再经营其他房地产相关业务；本次交易前后，控股股东及其关联方主要的业务均不包含仓储地产类业务，因此本次交易完成后不存在新增同业竞争的情形，原有同业竞争情况亦将得到逐步解决。

本次交易完成后，控股股东、实际控制人就同业竞争事项作出承诺如下：

“1、在本人/本公司作为奥园美谷的实际控制人/控股股东期间，本人/本公司及本人/本公司实际控制的其他企业(如有)保证不在中国境内外以任何形式(包括但不限于自营、合资经营、合作经营、联营等相关方式，下同)直接或间接从事与奥园美谷及其下属公司相同、相似或构成实质竞争的业务；如在前述期间，本人/本公司及本人/本公司实际控制的其他企业(如有)获得的商业机会与奥园美谷及其下属子公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本人/本公司将立即通知奥园美谷，并尽力将该商业机会让与奥园美谷，以避免与奥园美谷及其下属公司形成同业竞争或潜在同业竞争，确保奥园美谷及其他股东利益不受损害；

2、在本人/本公司作为奥园美谷的实际控制人/控股股东期间，如奥园美谷进一步拓展业务范围，本人/本公司及本人/本公司实际控制的企业(如有)将不与奥园美谷拓展后的业务相竞争；若出现可能与奥园美谷拓展后的业务产生竞争的情形，本人/本公司将采取停止构成竞争的业务、将相竞争的业务以合法方式置入奥园美谷、将相竞争的业务转让给无关联第三方等方式维护奥园美谷的利益，消除潜在的同业竞争；

3、本人/本公司严格履行承诺，若违反上述承诺，本人/本公司将立即停止违反承诺的行为，对由此给奥园美谷造成的损失依法承担赔偿责任。”

二、关联交易情况

(一) 本次交易是否构成关联交易尚不确定

上市公司拟通过在北京产权交易所公开挂牌转让的方式进行标的资产的出售，本次交易的交易对方将根据公开挂牌结果确定，因此本次交易最终是否构成关联交易尚不确定。

(二) 报告期内标的公司的关联交易情况

根据标的公司审计报告，报告期内标的公司的关联交易情况如下：

1、京汉置业

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

报告期内，京汉置业向关联方采购商品/接受劳务的情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
乐生活智慧社区服务集团股份有限公司	物业管理	2,256.18	1,268.36
通辽京汉物业服务有限公司	物业管理	-	56.32

②出售商品/提供劳务情况

报告期内，京汉置业向关联方出售商品/提供劳务的情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
南通华东建设有限公司	建造劳务	2,842.07	7,056.11
南京空港领航发展有限公司	项目管理费	-	126.50

(2) 关联租赁情况

①作为出租方

报告期内，京汉置业作为出租方的关联租赁情况如下：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2020 年度租赁收入	2019 年度租赁收入
京汉控股集团有限公司	房屋	8.59	12.11
乐生活智慧社区服务集团股份有限公司	房屋	96.40	96.40
奥园美谷科技股份有限公司	房屋	197.10	197.10

②作为承租方

报告期内，京汉置业不存在作为承租方的关联租赁。

(3) 关联担保情况

①作为担保方

报告期内，京汉置业作为担保方的关联担保情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保开始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京空港领航发展有限公司	45,500.00	2028/6/23	2031/6/23	否

②作为被担保方

报告期内，京汉置业作为担保方的关联担保情况如下：

单位：万元

担保方	担保金额	担保开始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
田汉、王维东、李万通	2,500.00	2021/1/10	2023/1/10	否
田汉、李莉、保定市雄兴房地产开发有限公司	30,000.00	2021/4/26	2023/4/26	否
田汉、李莉、奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司	20,078.10	2023/8/21	2025/8/21	否
田汉、李莉、奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司	9,702.20	2023/8/21	2025/8/21	否
王维东、田汉、李莉、奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司	25,130.82	2023/8/21	2025/8/21	否
奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司	19,434.36	2023/8/21	2025/8/21	否
奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司、田汉、李莉	18,084.55	2023/8/21	2025/8/21	否
奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限	20,802.51	2023/8/21	2025/8/21	否

担保方	担保金额	担保开始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司、京汉控股集团有限公司、田汉、李莉				
奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司、京汉控股集团有限公司、田汉、李莉	6,386.00	2023/8/21	2025/8/21	否
田汉、李莉、奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司	4,889.41	2023/8/21	2025/8/21	否
田汉、李莉、奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司	20,823.52	2023/8/21	2025/8/21	否
田汉、李莉、奥园集团有限公司、深圳奥园科星投资有限公司、京汉控股集团有限公司、中国奥园集团股份有限公司、惠州狮峰实业有限公司、广州康威集团有限公司	12,772.00	2023/8/21	2025/8/21	否
奥园集团有限公司	3,000.00	2021/10/30	2023/10/30	否
奥园集团有限公司	7,000.00	2021/10/23	2023/10/23	否
奥园集团有限公司	10,000.00	2021/11/1	2023/11/1	否
奥园集团有限公司	10,000.00	2021/12/2	2023/12/2	否
奥园集团有限公司	2,000.00	2021/5/1	2023/5/1	否
奥园集团有限公司	8,000.00	2021/12/4	2023/12/4	否
奥园集团有限公司	3,000.00	2021/5/1	2023/5/1	否
奥园集团有限公司	17,000.00	2021/11/1	2023/11/1	否

(4) 关联方资金拆借

报告期内，京汉置业关联方资金拆借的情形如下：

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出：				
奥园美谷科技股份有限公司	34,179.40			

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
北京养嘉健康管理有限公司	68.61			
天津养馨养老服务有限公司	42.24			
拆入：				
奥园美谷科技股份有限公司	48,992.08			

注：以上与关联方的资金拆借，金额为汇总数据，未约定起始日及到期日。

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

报告期内，京汉置业不存在关联方资产转让、债务重组的情形。

(6) 关联方应收应付款项余额

① 应收项目

报告期各期末，京汉置业关联方应收情况如下：

单位：万元

项目名称	2020 年末		2019 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
南京空港领航发展有限公司	70.96	-	134.09	-
湖北金环绿色纤维有限公司	-	-	4,458.16	-
奥园美谷科技股份有限公司	237.46	-	237.46	-
京汉控股集团有限公司	9.02	-	-	-
其他应收款：				
奥园美谷科技股份有限公司	95,585.58	-	97,150.19	-
乐生活智慧社区服务集团股份有限公司	-	-	14.51	0.73
北京养嘉健康管理有限公司	68.61	-	-	-
北京聚力同心信息咨询中心（有限合伙）	34.50	-	-	-
天津养馨养老服务有限公司	42.24	-	-	-
京汉绿创襄阳文化产业投资发展有限公司	122.50	-	122.50	-

② 应付项目

报告期各期末，京汉置业关联方应收情况如下：

单位：万元

项目名称	2020 年末	2019 年末
应付账款：		
乐生活智慧社区服务集团股份有限公司	100.65	-

项目名称	2020 年末	2019 年末
北京隆运资产管理有限公司	1,275.09	932.87
襄阳隆运股权投资合伙企业（有限合伙）	3,132.74	1,494.76
其他应付款：		
北京隆运资产管理有限公司	150.00	150.00
乐生活智慧社区服务集团股份有限公司	55.14	-
北京合力万通信息咨询中心（有限合伙）	0.68	-
奥园美谷科技股份有限公司	7,357.14	-
京汉控股集团有限公司	-	145.34
襄阳隆运股权投资合伙企业（有限合伙）	14,850.00	14,850.00
湖北金环新材料科技有限公司	10,000.00	10,000.00

2、北京养嘉

报告期内，北京养嘉关联交易的情况如下：

（1）关联方应收应付款项

报告期各期末，北京养嘉关联方应收应付款项情况如下：

单位：万元

项目名称	2020 年末	2019 年末
其他应付款：		
奥园美谷科技股份有限公司	522.60	16.95
京汉置业集团有限责任公司	110.85	-

（2）关联方资金拆借情况

报告期内，北京养嘉关联方资金拆借情况如下：

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
奥园美谷科技股份有限公司	501.99			
京汉置业集团有限责任公司	110.85			

3、蓬莱养老

报告期内，蓬莱养老关联交易的情况如下：

（1）关联方应收应付款项

报告期各期末，蓬莱养老关联方应收应付款项情况如下：

项目名称	关联方	2020 年末	2019 年末
其他应付款	华录健康养老发展有限公司	65.00	0.04

(2) 关联方资金拆借情况

报告期内，蓬莱养老关联方资金拆借情况如下：

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
华录健康养老发展有限公司	121.00	2019/3/20	2019/3/25	
华录健康养老发展有限公司	22.50	2020/10/21		未约定到期日
华录健康养老发展有限公司	12.50	2020/10/26		未约定到期日
华录健康养老发展有限公司	20.00	2020/12/7		未约定到期日
华录健康养老发展有限公司	10.00	2020/12/8		未约定到期日

第十二节 风险因素

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易的审批风险

上市公司已于 2021 年 6 月 22 日召开了第十届董事会第十六次会议，审议并通过了本次交易方案及相关事宜。本次交易尚需履行多项审批程序，包括但不限于上市公司董事会、股东大会对本次交易方案的批准等。本次交易能否获得上述批准以及最终获得相关批准时间，均存在不确定性，提请投资者注意相关风险。

（二）本次交易可能暂停、取消或终止的风险

上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，公司与交易对方在协商确定本次交易的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少和避免内幕信息的传播，但仍不排除有关机构和个人利用关于本次交易的内幕信息进行内幕交易的可能。本次交易存在因上市公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而暂停、终止或取消的风险。

在交易推进过程中，市场环境可能会发生变化，从而影响本次交易的条件，交易双方可能需根据市场环境变化完善交易方案，如交易双方无法就完善交易方案的措施达成一致，交易双方均可能选择终止本次交易。另外，监管机构的监管政策、审核要求也可能对本次交易方案产生重大影响，提请投资者关注本次交易可能被暂停、中止或取消的风险。

（三）本次交易价款支付的风险

本次挂牌转让的意向受让方应根据北京产权交易所的要求在规定时间内缴纳交易保证金。意向受让方被确定为受让方后，保证金按相关约定自动转为交易价款，剩余部分由受让方根据交易合同约定支付。签署交易合同后，若交易对方在约定时间内无法筹集足额资金，则本次交易价款存在不能按时支付的风险。

（四）无法通过公开挂牌征集取得符合条件的交易对方的风险

本次交易公开挂牌的结果目前尚不确定，最终的交易对方亦尚不确定，本次交易存在通过公开挂牌程序无法征集到符合条件的交易对方的可能，进而可能对于本次交易的实施或者进程造成影响，提请广大投资者关注本次交易无法通过公开挂牌征集取得符合条件的交易对方的风险。

二、与标的资产相关的风险

上市公司所拥有的标的资产权属清晰、完整，不存在质押、权利担保或其它受限制的情形。但在本次交易实施前，如果标的公司的股权出现诉讼、仲裁或司法强制执行等重大争议或者妨碍出售的其他情形，将会对本次交易的实施构成不利影响和风险。

三、与上市公司经营相关的风险

（一）经营规模下降的风险

上市公司出售标的资产后，将剥离主要的房地产相关业务。根据上市公司的审计报告及中审众环出具的《备考审阅报告》，本次交易构成重大资产重组。标的资产 2020 年的营业收入占上市公司相应指标的比重为 80.11%，占比较高。本次交易完成后，上市公司的营业收入规模可能呈现一定程度的下降，提请广大投资者注意投资风险。

（二）因出售资产而带来的主营业务结构变化和业绩波动风险

本次交易完成后，上市公司主营业务将由房地产业务、医疗美容业务及化纤新材料业务转变为以医疗美容业务及化纤新材料业务为主，上市公司主营业务收入结构将发生重大变化。鉴于医疗美容行业竞争激烈，公司未来可能存在业绩大幅波动的风险。

（三）资产出售收益不具有可持续性的风险

上市公司通过本次交易获得资产出售收益，该收益不具可持续性，属于非经常性损益，请投资者注意投资风险。

（四）上市公司对标的公司进行担保的风险

本次交易前，为满足本次交易所涉标的公司的经营及发展的需要，依据《公司法》《证券法》等法律法规及《公司章程》，上市公司为标的公司的债务融资提供了连带责任担保，并严格履行信息披露义务。

截至 2021 年 5 月 31 日，上市公司对本次交易标的公司实际担保余额合计 18.42 亿元。尽管上市公司在本次交易挂牌条件中要求协商解除担保或由受让方就该等担保向上市公司提供反担保，但上市公司作为担保人仍然存在一定风险。

四、其他风险

（一）资本市场风险

本次重大资产重组将对公司的生产经营和财务状况产生一定影响，公司基本面的变化将影响公司股票价格；宏观经济形势变化、国家重大经济政策的调控、公司经营状况、股票市场供求变化以及投资者心理变化等种种因素，都会对公司股票价格带来波动，给投资者带来风险，请投资者注意相关风险。

（二）不可抗力风险

上市公司不排除因政治、政策、经济、自然灾害等其他不可控因素给上市公司及本次交易带来不利影响的可能性，请投资者注意相关风险。

第十三节 其他重要事项

一、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见

上市公司控股股东奥园科星认为，本次交易符合相关法律、法规及监管规定的规定，有利于改善公司资产结构，有利于增强上市公司未来盈利能力，有利于保护广大投资者以及中小股东的利益，原则性同意本次交易。

二、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形；上市公司是否存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形

截至本预案出具日，上市公司不存在资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人占用的情形。根据本次交易的安排及交易条件，本次交易完成后，上市公司不会因本次交易导致资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人占用的情形。

三、上市公司负债结构合理，不存在本次交易大量增加负债的情况

本次交易方案实施完毕后，上市公司可获得出售标的资产对价对应的货币资金，通过提升资产质量及效益，有利于增强可持续经营能力，改善上市公司的盈利水平及现金流状况，进一步提升公司的财务抗风险能力，不存在因本次交易大量增加负债及或有负债的情况。

四、上市公司最近十二个月内发生资产交易的说明

截至本预案签署日，上市公司在最近十二月内发生的依据《上市规则》及《公司章程》规定需要由公司董事会审议批准的重大资产交易事项如下：

公司于 2021 年 3 月 18 日召开了第十届董事会第十二次会议、于 2021 年 3 月 25 日召开了 2021 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于现金收购浙江连

天美企业管理有限公司 55%股权暨关联交易的议案》，并于 2021 年 4 月 13 日完成股权过户工商变更登记，收购事项已完成。

上述交易事项为上市公司深化完善医疗美容板块的战略布局，增强公司在医美领域的影响力，与本次交易无直接关系，交易涉及的资产不存在与本次交易标的资产属于同一交易方所有或者控制或者属于相同或者相近业务范围的情形，无需纳入本次交易的累计计算范围。

除上述资产交易事项外，上市公司本次交易前 12 个月内未发生其他依据《上市规则》及本公司《公司章程》规定需要由公司董事会审议批准的重大资产交易事项。

五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排

本次重组完成后，上市公司将严格按照《公司章程》载明的股利分配政策执行，重视对投资者的合理投资回报并兼顾全体股东的整体利益和公司的可持续发展，实行连续和稳定的利润分配。

六、本次重大资产出售自预案签署日起至实施完毕期间的股份减持计划

上市公司控股股东深圳奥园科星投资有限公司、实际控制人郭梓文先生出具承诺：“1、自本承诺函出具之日起至本次交易实施完毕，本人/本企业无任何减持上市公司股份的计划；2、若本人/本企业违反上述承诺给上市公司或者投资者造成损失的，本人/本企业愿意依法承担对上市公司或者投资者的赔偿责任。”

上市公司董事、监事、高级管理人员出具承诺：“1、自本承诺函出具之日起至本次交易实施完毕，本人无任何减持上市公司股份的计划；2、若本人违反上述承诺给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的赔偿责任。”

七、本次重大资产出售事项披露前上市公司股票价格波动情况

公司于2021年4月29日首次披露《关于筹划重大资产出售的提示性公告》。本次重大资产出售事项披露前一交易日为2021年4月28日，本次重大资产出售事项披露前第二十个交易日为2021年3月30日。该时间段内公司股票（000615.SZ）、深证成指（399001.SZ）、证监会房地产（883028.WI）累计涨跌幅情况如下：

项目	2021年3月30日	2021年4月28日	涨跌幅
奥园美谷-收盘价格	10.80	17.34	60.56%
深证成指-收盘指数	13,888.44	14,398.38	3.67%
房地产行业-收盘指数	2,374.35	2,330.89	-1.83%
剔除大盘因素影响后涨跌幅			56.88%
剔除同行业板块因素影响后涨跌幅			62.39%

根据《上市公司行业分类指引》，本公司归属于房地产行业。本公司股价敏感重大信息公布前20个交易日内，公司股票（000615.SZ）累计涨幅为60.56%。剔除大盘因素和同行业板块因素影响后，公司股价在股价敏感重大信息公布前20个交易日内累积涨幅为56.88%，超过20%，达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条规定的相关标准。

其中，公司于2021年4月完成收购浙江连天美企业管理有限公司55%股权，正式切入医疗美容板块赛道。同期二级市场对于医美行业持续看好，行业相关企业股票价格有所上涨，医美指数（8841418.WI）在2021年3月30日至公司本次重大资产出售事项披露前一交易日期间涨幅达24.25%。因此，公司在本期间内的涨幅与公司正式切入医疗美容板块赛道后，受到该板块二级市场走势影响有关。

经董事会核查，公司股票自本次重大资产出售事项首次披露前六个月内，本公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其直系亲属，以及其他内幕信息知情人及其直系亲属均不存在利用本次交易的内幕信息进行股票交易的情况。

上述股价异动可能导致公司因涉嫌内幕交易被立案调查，从而导致本次交易被暂停、中止或取消的风险。

八、中小股东权益保护的安排

本次交易中，上市公司将采取如下措施，保护投资者合法权益：

（一）严格履行上市公司信息披露义务

在本次重组方案报批以及实施过程中，上市公司将严格按照《证券法》、《重组管理办法》、《上市规则》、《信息披露管理办法》等相关法律、法规的要求，及时、完整的披露相关信息，切实履行法定的信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件以及本次交易的进展情况。

同时，本预案公告后，公司将继续严格履行信息披露义务，按照相关法规的要求，及时、准确、公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件与本次重组的进展情况。

（二）严格履行上市公司审议及表决程序

本次交易尚不确定是否构成关联交易，议案实施将严格按照相关规定履行法定程序进行表决和披露。独立董事就该事项发表了独立意见。交易对象确定后，上市公司将重新召开董事会审议本次交易的相关议案，并提交公司股东大会由公司股东予以表决。如本次交易构成关联交易，关联董事将在董事会就相关议案表决时予以回避，关联股东将在股东大会就相关议案的表决将予以回避。

（三）本次交易资产定价公允性

本次交易中，公司已聘请具有证券期货业务相关资格的国众联评估对标的资产进行评估，国众联评估及其经办评估师与上市公司及标的资产均没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，有利于保证本次拟出售资产定价合理、公平、公允，保护中小股东利益。本次交易的公开挂牌价格将不低于具有证券期货业务资格的评估机构出具的评估报告结果，且最终交易价格以公开挂牌结果为准，确保拟出售标的资产的定价公允、公平、合理。

（四）股东大会网络投票的安排

根据《重组管理办法》等有关规定，公司董事会将在审议本次交易方案的股东大会召开前发布股东大会召开通知，提醒股东参加审议本次交易方案的股东大会。公司将根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，除现场投票外，本公司将就本次重组方案的表决提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。

（五）交易完成后上市公司的利润分配政策

本次交易完成后，公司仍将继续遵循现行《公司章程》中关于利润分配的相关政策，积极对公司的股东给予回报。

（六）其他保护投资者权益的措施

上市公司承诺保证提供信息的真实、准确和完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担个别和连带的法律责任。

九、关于不存在依据《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》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情况的说明

公司本次重大资产出售拟通过北京产权交易所公开挂牌交易，公司将依据在北京产权交易所公开挂牌的结果确定交易对方。截至本预案签署日，交易对方尚未确定，上市公司、上市公司的控股股东、实际控制人，上市公司的董事、监事、高级管理人员以及为本次交易提供服务的中介机构及其经办人员，不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，且最近 36 个月内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。

因此，本次交易相关主体不存在依据《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》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

第十四节 独立董事意见

一、关于公司本次重大资产出售事项的事前认可意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等相关法律、法规、规范性文件及《奥园美谷科技股份有限公司章程》等有关规定，作为公司的独立董事，基于独立判断的立场，现就公司第十届董事会第十六次会议审议的本次重大资产出售的相关事宜，发表事前认可意见如下：

“1、本次交易方案符合《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》及其他有关法律、法规和规范性文件的规定，本次交易方案合理、具有可操作性，有利于公司突出主业，促进公司的可持续发展，符合公司的战略定位，没有损害公司和中小股东的利益。

2、鉴于本次交易拟通过公开挂牌转让的方式确定交易对方，本次交易最终是否构成关联交易将根据公开挂牌结果确定。

3、除正常业务关系外，公司聘任的评估机构及经办资产评估师与公司、标的资产之间均无其他关联关系，评估机构具有充分的独立性。本次交易价格的定价原则符合法律法规的规定，交易定价公开、公平、合理，不存在损害公司及公司中小股东利益的情形。

综上，我们同意将本次交易的相关议案提交公司董事会审议。”

二、关于公司本次重大资产出售事项的独立意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等相关法律、法规、规范性文件及《奥园美谷科技股份有限公司章程》等有关规定，作为公司的独立董事，基于独立判断的立场，现就公司第十届董事会第十六次会议审议的本次重大资产出售的相关事宜，发表独立意见如下：

“（一）关于本次交易事项的独立意见”

1、公司本次重大资产出售交易行为构成重大资产重组。本次重大资产出售的交易方案符合《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称“《重组管理办法》”）及其他有关法律、法规、规范性文件的规定，方案合理，具备可操作性，符合公司和股东利益，公司符合实施本次交易的各项条件，在取得必要的批准、授权和核准后即可实施。

2、公司本次交易涉及的标的资产权属清晰，出售资产不存在障碍。本次重大资产出售方案实施有利于使公司聚焦业务于美丽健康产业，进一步突出公司的主业。本次交易有利于进一步优化公司资产结构，增强公司的持续发展能力，不存在可能导致公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，不存在损害公司及其股东特别是中小投资者利益的情形。

3、本次交易的预案及其摘要内容真实、准确、完整，符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》及其他有关法律、法规和规范性文件的规定。预案已对本次交易可能存在的风险给予充分提示。我们同意公司就本次交易编制的《奥园美谷科技股份有限公司重大资产出售预案》。

4、本次交易拟通过公开挂牌转让的方式进行。本次交易标的的挂牌价格以评估机构出具的评估结果为基础，公司参考评估结果并扣减分红金额后，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，最终交易价格以公开挂牌结果为准。本次交易的交易方式遵循了公开、公平、公正的原则，符合市场规则，充分保护了公司全体股东，尤其是中小股东的利益。

5、鉴于本次交易拟通过公开挂牌转让的方式确定交易对方，本次重大资产出售最终是否构成关联交易将根据公开挂牌结果确定。待交易对方确定后，我们将就该事项再次发表意见。

6、本次重大资产出售的有关议案在提交董事会审议前已征得我们的事前认可。本次重大资产出售的相关事项已经公司第十届董事会第十六次会议审议通过，

本次董事会的召集和召开程序、表决程序及方式符合相关法律、法规及《公司章程》的规定。

7、鉴于本次交易涉及的标的资产挂牌程序尚未完成，同意董事会在审议本次交易相关事项后暂不提请召开股东大会。

8、公司已按照有关法律法规、规范性文件的规定，就本次重大资产出售履行了现阶段所必需的法定程序，该等程序完整、合法、有效。我们认为公司本次向深圳证券交易所提交的法律文件合法有效。

综上，本次交易符合国家有关法律、法规、规章和规范性文件的规定，遵循了公开、公平、公正的准则，符合相关程序要求，不存在损害公司和股东尤其中小股东利益的情况。我们同意公司本次交易的总体安排，待本次交易涉及的标的资产挂牌程序完成后，公司就本次交易相关事项再次召开董事会会议时，我们将就相关事项再次发表意见。

(二) 关于本次交易评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价公允性的独立意见

1、评估机构的独立性

本次交易聘请的资产评估机构国众联资产评估土地房地产估价有限公司符合《证券法》有关规定。国众联资产评估土地房地产估价有限公司及其经办评估师与公司、京汉置业集团有限责任公司、北京养嘉健康管理有限公司、蓬莱华录京汉养老服务有限公司及其董事、监事、高级管理人员不存在关联关系，亦不存在业务关系之外的现实的和预期的利益或冲突，评估机构具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

标的资产评估报告所设定的假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则，评估假设符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与目的相关性

本次评估目的是为公司本次交易提供合理的作价依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确，评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

4、评估定价的公允性

本次交易价格的定价原则符合法律法规的规定，交易定价公开、公平、合理。评估价值分析原理、采用的模型、选取的预计销售金额等重要评估参数符合标的公司实际情况，评估依据及评估结论合理，标的资产的评估结果公允地反映了标的资产的市场价值。公司将通过北京产权交易所公开挂牌方式完成本次交易。本次交易标的的挂牌价格以评估机构出具的评估结果为基础，公司参考评估结果并扣减分红金额后，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，最终交易价格以公开挂牌结果为准。定价原则符合法律法规的规定，不会损害公司及公司中小股东利益。

综上所述，公司本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。”

第十五节 上市公司及全体董事、监事、高级管理人员声明

一、上市公司全体董事声明

本公司及全体董事承诺，保证《奥园美谷科技股份有限公司重大资产出售预案》及其摘要内容的真实、准确、完整，对本预案及其摘要的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，本公司全体董事将不以任何方式转让在上市公司拥有权益的股份。

公司董事：

_____ 马军	_____ 陈勇	_____ 胡冉
_____ 申司昀	_____ 班均	_____ 范时杰
_____ 付细军	_____ 曲咏海	_____ 张树军

奥园美谷科技股份有限公司

年 月 日

二、上市公司全体监事声明

本公司及全体监事承诺，保证《奥园美谷科技股份有限公司重大资产出售预案》及其摘要内容的真实、准确、完整，对本预案及其摘要的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，本公司全体监事将不以任何方式转让在上市公司拥有权益的股份。

公司监事：

谭毅

冷阳

甘泉

奥园美谷科技股份有限公司

年 月 日

三、上市公司全体高级管理人员声明

本公司及全体高级管理人员承诺，保证《奥园美谷科技股份有限公司重大资产出售预案》及其摘要内容的真实、准确、完整，对本预案及其摘要的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，本公司全体高级管理人员将不以任何方式转让在上市公司拥有权益的股份。

公司非董事高级管理人员：

徐巍

杨成

蒋南

林斌

奥园美谷科技股份有限公司

年 月 日

（本页无正文，为《奥园美谷科技股份有限公司重大资产出售预案》之盖章页）

奥园美谷科技股份有限公司

年 月 日