

华泰联合证券有限责任公司

关于

绿景控股股份有限公司

重大资产出售暨关联交易

之

2019 年度持续督导意见

独立财务顾问



签署日期：二〇二〇年四月

声 明

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”、“独立财务顾问”）受绿景控股股份有限公司（以下简称“上市公司”、“公司”或“绿景控股”）委托，担任本次重组的独立财务顾问。根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》等法律法规的有关要求，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，独立财务顾问经过审慎调查，出具本持续督导意见。

1、本持续督导意见所依据的文件、材料由交易各方提供，本次交易各方均已向本独立财务顾问保证：其所提供的有关本次重大资产重组的相关信息真实、准确和完整，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司披露的文件内容不存在实质性差异，确信上市公司申报文件和信息披露文件真实、准确、完整。

3、本持续督导意见不构成对上市公司的任何投资建议，投资者根据本持续督导意见所做出的任何投资决策而产生的相应风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

4、本独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本持续督导意见中列载的信息和本持续督导意见做任何解释或者说明。

目 录

声 明.....	2
目 录.....	3
释 义.....	4
一、交易资产的交付或者过户情况	6
二、交易各方当事人承诺的履行情况	9
三、盈利预测实现情况	10
四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状	10
五、公司治理结构与运行情况	11
六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项	12

释 义

本意见中，除非另有所指，下列简称具有如下含义。在本意见中，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。

本持续督导意见/ 本意见	指	《华泰联合证券有限责任公司关于绿景控股股份有限公司重大资产出售暨关联交易之 2019 年度持续督导意见》
绿景控股、公司、 上市公司	指	绿景控股股份有限公司
广州明安	指	广州市明安医疗投资有限公司
北京明安	指	北京市明安医院管理有限公司
南宁明安	指	南宁市明安医院管理有限公司
明安康和	指	北京明安康和健康管理有限公司
资产承接方、购买 方、交易对方	指	广州市誉华置业有限公司、河北明智未来医疗科技有限公司
广州誉华	指	广州市誉华置业有限公司
明智未来	指	河北明智未来医疗科技有限公司
标的公司	指	北京市明安医院管理有限公司、北京明安康和健康管理有限公司、 南宁市明安医院管理有限公司
标的资产、出售资 产	指	北京市明安医院管理有限公司 100% 股权、北京明安康和健康管理 有限公司 100% 股权、南宁市明安医院管理有限公司 70% 股权
标的资产交割日	指	本次重大资产出售中，出让方完成将标的资产交割至受让方之义务 的日期
审计基准日/评估 基准日/转让基准 日	指	2018 年 2 月 28 日
《北京明安、明安 安康和股权转让协 议》	指	《河北明智未来医疗科技有限公司与广州市明安医疗投资有限公司 关于北京市明安医院管理有限公司、北京明安康和健康管理有限 公司之股权转让协议》
《北京明安、明安 安康和股权转让协 议补充协议》	指	《河北明智未来医疗科技有限公司与广州市明安医疗投资有限公司 关于北京市明安医院管理有限公司、北京明安康和健康管理有限 公司之股权转让协议的补充协议》
《南宁明安股权 转让协议》	指	《广州市誉华置业有限公司与广州市明安医疗投资有限公司关于 南宁市明安医院管理有限公司之股权转让协议》
《南宁明安股权 转让协议补充协 议》	指	《广州市誉华置业有限公司与广州市明安医疗投资有限公司关于 南宁市明安医院管理有限公司之股权转让协议的补充协议》
公司章程	指	绿景控股股份有限公司章程
《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》
独立财务顾问/华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司
评估机构/开元/开元评估	指	开元资产评估有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
A 股	指	境内上市人民币普通股
元、万元	指	人民币元、人民币万元

一、交易资产的交付或者过户情况

（一）本次交易方案概述

本次交易方案包括：（一）上市公司将全资子公司广州明安持有的北京明安 100% 股权、明安康和 100% 股权出售予明智未来；（二）上市公司将全资子公司广州明安持有的南宁明安 70% 股权出售予广州誉华。

根据开元评估出具的开元评报字[2018]293 号《评估报告》，截至评估基准日，北京明安股东全部权益评估值为 6,823.27 万元，经双方协商一致，北京明安 100% 股权在本次交易的对价为 8,080.00 万元。

根据开元评估出具的开元评报字[2018]294 号《评估报告》，截至评估基准日，明安康和股东全部权益评估值为 371.63 万元，经双方协商一致，明安康和 100% 股权在本次交易的对价为 440.00 万元。

根据开元评估出具的开元评报字[2018]295 号《评估报告》，截至评估基准日，南宁明安股东全部权益评估值为 28,460.98 万元，经双方协商一致，南宁明安 70% 股权在本次交易的对价为 19,923.00 万元。

（二）资产交割的总体情况

1、标的资产过户条件是否满足

截至本意见出具日，本次交易涉及的北京明安、明安康和和南宁明安股权已完成过户，标的资产满足过户条件，主要如下：

（1）本次交易双方已依法完成其内部审议程序，绿景控股董事会、股东大会已审议通过本次股权转让涉及的重大资产重组相关部分交易事项，股权转让协议已经生效；

（2）本次交易交易对方已支付缔约保证金以及首笔股权转让款。

2、标的资产过户情况

经核查，截至本意见出具日，北京明安、明安康和和南宁明安已完成工商变更登记手续。按照股权转让协议约定，上市公司持有的三个标的公司相应股权已过户至交易对方名下。

（三）交易对价支付情况

1、北京明安、明安康和交易对价支付情况

根据《北京明安、明安康和股权转让协议》，明智未来应于协议生效之日起5个工作日内向广州明安支付3,895.20万元，明智未来按照协议约定已经向广州明安支付的450.00万元缔约保证金于协议生效之日自动转为股权转让价款的一部分，即明智未来合计向广州明安支付全部股权转让价款中的4,345.20万元。明智未来应于2018年9月30日起10个工作日内（即2018年10月19日前，含当日）向广州明安支付1,000.00万元，于2018年12月31日前最近一个工作日之前向广州明安支付3,174.80万元。

2019年2月13日，广州明安原持有的北京明安100%股权、明安康和100%股权变更登记至明智未来名下。

鉴于明智未来未按《北京明安、明安康和股权转让协议》约定向广州明安付清约定款项，经与明智未来进行协商，2019年2月26日，广州明安与明智未来签署《股权质押协议》，明智未来同意将其持有的北京明安100%股权、明安康和100%股权向广州明安提供质押担保，以担保其在《北京明安、明安康和股权转让协议》项下债务的履行。

2019年2月28日，上市公司收到明智未来《关于股权转让尚未支付款项及违约金支付计划的说明》，其主要内容如下：2019年度，明智未来将积极按照下述还款计划履行支付义务：不迟于2019年3月26日，支付1,000万元；不迟于2019年9月30日，累计支付2,000万元；至迟于2019年11月30日，付清全部股权转让价款且清偿《北京明安、明安康和股权转让协议》合同项下相关违约金。

2019年3月26日，明智未来向广州明安支付股权转让价款1,000万元。

根据明智未来股权转让款的支付情况和明安康和的股权变更情况，2019年4月3日、5月22日广州明安又分别与明智未来签署了《股权质押协议》之补充协议一和补充协议二，并于2019年6月10日办理完成了明智未来将北京明安55%股权质押给广州明安的股权出质设立登记手续。

因明智未来未按协议约定支付相关款项给广州明安，广州明安已于2019年

11月28日向广州市天河区人民法院提起诉讼，并于当日收到法院《受理案件通知书》。此前，广州明安已向广州市天河区人民法院提出诉前财产保全申请。2019年11月28日，上市公司收到天河区人民法院《民事裁定书》（（2019）粤0106财保267号），法院裁定：冻结被申请人明智未来、陈玉峰的银行存款人民币39,031,248元或查封、扣押其等值财产。被查封的财产在查封期间不得转移、转让、变卖或抵押。该案将于2020年4月15日开庭审理。

经核查，截至本意见出具日，明智未来已累计向广州明安支付股权转让价款5,345.2万元（占全部股权转让价款的62.74%），尚有3,174.8万元股权转让价款及逾期支付股权转让价款产生的违约金未支付给广州明安。明智未来尚需根据《北京明安、明安康和股权转让协议》、《北京明安、明安康和股权转让协议补充协议》向广州明安支付3,174.80万元应付未付股权转让价款及相关违约金。

2、南宁明安交易对价支付情况

根据《南宁明安股权转让协议》，广州誉华应于协议生效之日起3个工作日内向广州明安支付9,160.73万元。广州誉华按照协议向广州明安支付的1,000.00万元缔约保证金于协议生效之日自动转为股权转让价款的一部分，即广州誉华合计向广州明安支付全部股权转让价款中的10,160.73万元。广州誉华应于2018年9月30日后的3个工作日内（即2018年10月10日前，含当日）向广州明安支付4881.135万元，于2018年12月31日前（含当日）向广州明安支付4881.135万元。

经核查，截至本意见出具日，广州誉华已按照股权转让协议累计向广州明安支付股权转让价款19,923万元，《南宁明安股权转让协议》约定的全部付款义务已履行完毕。

（四）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易已经获得了必要的批准，且已经按照有关法律、法规的规定履行了相应的信息披露义务，符合《公司法》、《证券法》和《重组办法》等法律法规的规定。本次交易涉及的标的资产的过户手续已办理完毕，上市公司持有的三个标的公司相应股权已过户至交易对方名下，相关手续合法有效。广州誉华已按照协议约定履行付款义务。因明智未来未能按照协议约

定，按时足额支付股权转让价款及逾期支付股权转让价款产生的违约金，进而导致上市公司存在无法足额收回上述款项的风险。上市公司虽已采取质押北京明安 55% 股权，向法院提起诉讼及冻结、查封和扣押明智未来及陈玉峰等值财产等措施，但仍存在因无法弥补上述尚未收回款项而造成损失的风险。

二、交易各方当事人承诺的履行情况

（一）相关协议履行情况

1、交易对方明智未来相关协议履行情况

2018 年 5 月 31 日，上市公司子公司广州明安与交易对方明智未来签署了《北京明安、明安康和股权转让协议》，并于 2018 年 8 月 2 日签署了《北京明安、明安康和股权转让协议补充协议》。2019 年 2 月 26 日，广州明安与明智未来签署《股权质押协议》。2019 年 2 月 28 日，上市公司收到明智未来《关于股权转让尚未支付款项及违约金支付计划的说明》。2019 年 4 月 3 日、5 月 22 日，广州明安又分别与明智未来签署了《股权质押协议》之补充协议一和补充协议二，将北京明安 55% 股权质押给广州明安，并于 2019 年 6 月 10 日办理完成股权出质设立登记手续。2019 年 11 月 28 日，广州明安向广州市天河区人民法院提起诉讼，上市公司收到天河区人民法院《民事裁定书》（（2019）粤 0106 财保 267 号）。

经核查，本独立财务顾问认为：截至本意见出具日，协议均已生效。明智未来已累计向广州明安支付股权转让价款 5,345.20 万元，明智未来存在未按照《北京明安、明安康和股权转让协议》、《北京明安、明安康和股权转让协议补充协议》约定及时支付相关款项的情形，根据约定，尚有 3,174.80 万元股权转让价款到期应付未付，以及未按时支付股权转让价款产生的违约金尚未支付。广州明安与明智未来依据股权转让协议的约定，已办理完毕了北京明安、明安康和的交割手续。

经核查，本独立财务顾问认为：截至本意见出具日，明智未来未能按时足额履行支付股权转让价款及相关违约金的义务。

2、交易对方广州誉华相关协议履行情况

2018 年 5 月 31 日，绿景控股子公司广州明安与交易对方广州誉华签署了《南宁明安股权转让协议》，并于 2018 年 8 月 2 日签署了《南宁明安股权转让协议补

充协议》。

经核查，本独立财务顾问认为：截至本意见出具日，协议均已生效，交易相关各方已按照协议的约定履行了各自义务，不存在违约的情形。

（二）相关承诺履行情况

明智未来于《关于资金来源的承诺函》中承诺：“本公司将根据本次重大资产重组的进展筹集收购资金，本公司保证资金来源合法、及时到位。”如上所述，明智未来未及时支付股权转让价款。

陈玉峰于《关于资金来源的承诺》中承诺：“如明智未来未能及时或完整履行其在本次重大资产重组项下的付款义务，本人同意就明智未来未能及时或完整履行的部分、以及由此对明智未来交易对手方及上市公司造成的损害，承担连带赔偿责任。”

绿景控股已在重组报告书中披露了本次重大资产出售涉及的重要承诺。

经核查，本独立财务顾问认为：截至本意见出具之日，明智未来存在承诺超期未履行情形外，陈玉峰上述承诺尚在履行中，未发生其他相关承诺方违反重要承诺的情形。

三、盈利预测实现情况

本次交易不涉及盈利预测。

四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状

2019年，上市公司物业管理业务正常开展，为公司主要营业收入来源。在房地产销售方面，上市公司目前无土地储备，亦无正在开发及待开发房地产项目，房地产存货中的住宅已经基本销售完毕，仅剩余车位及少量商铺，2019年，房地产业务的主要工作是清理库存。

根据公司发展战略，上市公司于2018年进行了重大资产出售工作。上市公司通过本次出售实现了未盈利业务的剥离，减轻了公司经营负担，改善了公司的资产质量和盈利能力。2019年，上市公司继续进行了重大出售的实施工作，除继续向明智未来催收相关款项外，亦继续推进公司转型，寻找、培育或收购可以

给公司带来稳定现金流、成长性高的、较为成熟的优质资产，以提升公司的资产质量和盈利能力。

2019年度，上市公司营业收入为1,631.87万元，比上年同期下降6.29%；归属于上市公司股东的净利润为-903.11万元，比上年同期下降111.66%。亏损的主要原因是营业收入较少。

上市公司2019年主要财务状况如下：

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	变动率
营业收入	1,631.87	1,741.43	-6.29%
归属于上市公司股东的净利润	-903.11	7,744.15	-111.66%
基本每股收益（元/股）	-0.05	0.42	-111.90%
项目	2019年12月31日	2018年12月31日	变动率
资产总额	24,687.16	41,649.41	-40.73%
负债总额	3,701.90	19,679.13	-81.19%
归属于上市公司股东的净资产	19,744.00	20,647.11	-4.37%

经核查，本独立财务顾问认为：持续督导期内上市公司的各项业务表现与《绿景控股股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》中董事会讨论与分析的描述不存在重大差异。

五、公司治理结构与运行情况

2019年，上市公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市规则》等有关法律法规、规范性文件的要求，建立了规范的公司法人治理结构，制定了公司内部管理和控制制度，公司运作较为规范。

上市公司将继续不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，持续深入开展公司治理活动，促进公司规范运作，提高公司治理水平。截至本督导期末，公司治理的实际状况符合中国证监会《上市公司治理准则》等法律法规、规范性文件的要求，不存在尚未解决的公司治理问题。

经核查，本独立财务顾问认为，上市公司能够严格按照相关法律、法规及公司管理制度要求真实、准确、完整、及时地披露有关信息，公平地保护上市公司

和所有投资者的合法权益。

六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易交易对方明智未来存在逾期支付转让对价的情况，未按照《北京明安、明安康和股权转让协议》、《北京明安、明安康和股权转让协议补充协议》约定及时支付相关款项，截至本意见出具日，本次交易涉及的交易对价尚有 3,174.80 万元股权转让价款到期应付未付、未按时支付股权转让价款产生的违约金尚未支付，广州明安已向广州市天河区人民法院提起诉讼，该案将于 2020 年 4 月 15 日开庭审理。因明智未来未能按照协议约定，按时足额支付股权转让价款及逾期支付股权转让价款产生的违约金，进而导致上市公司存在无法足额收回上述款项的风险。上市公司虽已采取质押北京明安 55% 股权，向法院提起诉讼及冻结、查封和扣押明智未来及陈玉峰等值财产等措施，但仍存在因无法弥补上述尚未收回款项而造成损失的风险。除此之外，本次资产重组交易实际实施情况与已公布的重组方案不存在差异。

（以下无正文）

(本页无正文，为《华泰联合证券有限责任公司关于绿景控股股份有限公司重大资产出售暨关联交易之 2019 年度持续督导意见》之签章页)

