（上接B038版）

评估机构及其经办评估师与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，评估定价公允、合理。本次交易价格通过公开挂牌结果得出，遵循了公开、公平、公正的原则，符合相关法律、法规的规定，程序公正，不存在损害公司和股东利益的情形。

六、交易协议的主要内容

根据挂牌规则和条件，公司和凯弦投资、公司控股股东已于2021年7月14日签署了附生效条件的《产权交易合同》，其主要内容如下：

1、交易主体

转让方（甲方）：奥园美谷科技股份有限公司；

受让方（乙方）：深圳市凯弦投资有限责任公司；

丙方：深圳奥园科星投资有限公司。

2、交易标的：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。

转让标的尚未作过任何形式的担保，包括但不限于在该产权上设置质押、或任何影响产权转让或股东权利行使的限制或义务。转让标的也未被任何有权机构采取查封等强制性措施。

3、转让价格：根据公开交易结果，甲方将本合同项下转让标的以合计人民币102,000万元（以下简称“转让价款”）转让给乙方。乙方按照甲方和北京产权交易所的要求支付的保证金，折抵为转让价款的一部分。

4、转让价款支付方式：乙方采用分期付款方式。乙方应在本合同生效后以分期支付的方式将转让价款按照本合同约定支付至甲方指定账户，具体支付安排为：

（1）已支付的保证金作为转让价款的一部分；

（2）在本合同生效后十个工作日内，累计支付价款达到转让价款的40%；

（3）在资产交割完成后十个工作日内，累计支付价款达到转让价款的60%；

（4）在资产交割完成后三个月内，支付完毕剩余的转让价款。

5、产权交易费用的承担：本合同项下产权交易过程中所产生的交易费用，依照有关规定由甲、乙双方各自承担。

6、未缴纳出资的责任承担

截至本合同签订之日，转让标的对应标的企业的出资额为认缴出资5,000万元人民币、实缴出资0.2万元；尚有4999.8万元人民币未缴足，受让方依据标的企业公司章程规定，应于2037年前缴纳。

乙方已知悉甲方尚未足额缴纳甲方在标的企业中的认缴出资额，并在产权转让价款中予以充分考虑。乙方受让转让标的的同时，即继受标的企业章程所规定的未来时日缴足上述出资的义务。

（上述两款仅适用于转让北京养嘉健康管理有限公司100%股权事项）

截至本合同签订之日，标的企业正在履行减资程序。完成减资程序后，转让标的对应标的企业的出资额为认缴出资1,750万元人民币、实缴出资1,050万元；尚有700万元人民币未缴足，受让方依据标的企业公司章程规定，应于2031年9月1日前缴纳。

乙方已知悉甲方尚未足额缴纳甲方在标的企业中的认缴出资额，并在产权转让价款中予以充分考虑。乙方受让转让标的的同时，即继受标的企业公司章程所规定的未来时日缴足上述出资的义务。

（上述两款仅适用于转让蓬莱华录京汉养老服务有限公司35%股权事项）

7、双方的声明与保证

甲方：

（1）甲方对本合同下的转让标的拥有合法、有效和完整的处分权；

（2）为签订本合同之目的向乙方及北交所提交的各项证明文件及资料均为真实、准确、完整的；

（3）本次转让尚需履行的决策和审批程序包括但不限于：

甲方召开股东大会审议本次股权转让有关的事项；

深圳证券交易所要求的其他程序（如需）。

乙方：

（1）乙方受让本合同项下转让标的符合法律、法规的规定，并不违背中国境内的产业政策；

（2）为签订本合同之目的向甲方及北交所提交的各项证明文件及资料均为真实、完整的；

（3）签订本合同所需的包括但不限于授权、审批、公司内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得，乙方依本合同的约定受让甲方所拥有的转让标的事项，已依法和章程的规定履行了批准或授权程序；

（4）乙方为依据注册地法律合法设立并有效存续的企业法人；

（5）乙方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；

（6）乙方受让转让标的的资金来源合法；

（7）乙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；

（8）乙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、被中国证券监督管理委员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；

（9）乙方知悉标的企业已经披露的资产、负债、人员、业务等方面可能存在的潜在风险；

（10）就标的企业持有股权及资产在抵押、质押情况，乙方已完全知悉并同意受让本合同项下转让标的；

（11）乙方应于本合同签订之日起90个工作日内向标的企业提供借款，用于标的企业向甲方及其子公司偿还存续债务（以届时标的企业实际对甲方及其子公司的存续债务为准）；

（12）就甲方及其子公司为标的企业及其子公司债务提供担保的事宜，乙方同意：

在标的企业股权交割日尚存的甲方及其子公司为标的企业及其子公司提供的担保：

ⅰ金融机构债务担保

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

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

ⅱ定向融资计划债务的担保

可由甲方在现有额度规模和期限内继续对定向融资产品提供担保，并由乙方的唯一股东奥园集团（广东）有限公司提供相应的有效反担保。

自本合同生效之日起，甲方及其子公司不再为标的企业及其子公司新增债务提供担保。同时，在标的企业股权交割日尚存的标的企业为甲方及其子公司提供的担保维持不变。

8、人员安置：本次转让不涉及人员安置问题，标的企业已有员工仍与其保持劳动关系，并不因本次转让而发生变更、解除或终止。

9、过渡期损益安排：标的企业股东于2021年4月9日通过了分红的决议，向股东分红100,000.00万元。除上述分红100,000.00万元外，标的企业在评估基准日（不含当日）至交割日（包含当日）期间产生的盈利或亏损均由乙方享有或承担。

（本条只适用于转让京汉置业集团有限责任公司100%股权事项）

10、违约责任：

本合同生效后，任何一方违反本合同项下约定的，违约方应当承担违约责任，并赔偿守约方由此遭受的损失。

对标的企业的资产、债务等可能造成重大不利影响的重大事项未披露或存在遗漏，对标的企业可能造成重大不利影响，或可能影响产权转让价格的，乙方有权要求甲方就此进行补偿/赔偿。补偿/赔偿金额应相当于上述未披露或遗漏的资产、债务等事项可能导致的标的企业的价值贬损或损失金额或承担的任何责任和/或乙方的损失金额乘以本次转让后乙方持有标的企业的股权比例。丙方确认并同意就甲方的上述补偿/赔偿责任对乙方承担共同连带支付责任。

11、合同的生效：本合同自甲、乙、丙三方授权代表签字或盖章，并满足以下条件后生效：

（1）本次股权转让及本合同经甲方股东大会批准；

（2）本次股权转让获得相关监管部门的核准（如需）。

如未能满足上述生效条件，本合同自动终止。

七、本次交易的目的和对公司的影响

根据公司品牌定位和发展规划，并结合实际情况收缩房地产业务，有利于优化资产结构，聚焦于以医疗美容为主业的业务布局，集中资源在其深耕发展；本次交易将回收的资金用于美丽健康产业的投入，进一步提升公司核心竞争力，增强经营和可持续发展能力，本次交易符合公司美丽健康产业的科技商、材料商和服务商的战略定位，符合公司和全体股东利益。

本次交易有利于逐步解决与控股股东存在的同业竞争问题，符合法律法规、规范性文件的相关规定，有利于维护公司股东权益。

本次交易完成后，京汉置业、北京养嘉将不再纳入公司合并报表范围内，公司对于蓬莱华录的经营将不再有重大影响。本次交易完成后，公司的资产负债率将下降，收入及资产规模也将有所下降，本次交易将对本期财务状况和经营成果产生积极影响，不会对公司未来经营状况产生不利影响。

八、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

2021年年初至本公告披露日，公司与凯弦投资（包含受同一主体控制或相互存在控制关系的其他关联人）累计已发生的各类关联交易的总金额为661.78万元。

九、独立董事事前认意见

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》（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、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、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。最终交易价格已通过公开挂牌结果得出。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，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。

综上所述，我们一致同意本次重大资产出售暨关联交易事项，并同意将本次重大资产出售暨关联交易的相关议案提交公司股东大会审议。

十一、风险提示

（一）与本次交易相关的风险

1、本次交易的审批风险

本次交易尚需履行的审批程序，包括但不限于上市公司股东大会对本次交易方案的批准、深交所要求的其他程序（如需）等。本次交易能否获得上述批准以及最终获得批准时间，均存在不确定性，提请投资者注意相关风险。

2、本次交易可能暂停、取消或终止的风险

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。

3、本次交易价款支付的风险

本次交易对价采用现金方式支付，尽管交易对方凯弦投资已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，保证金按相关约定自动转为交易价款，且交易双方已就本次交易的剩余部分价款的支付进度及违约条款进行了明确约定，但若交易对方在约定时间内无法筹集足额资金或未提供足额担保，则本次交易价款存在不能及时、足额支付的风险。

（二）与标的资产相关的风险

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）与公司经营相关的风险

1、经营规模下降的风险

公司出售标的资产后，将剥离主要的房地产相关业务。根据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年的营业收入占公司相应指标的比重为80.11%，占比较高。本次交易完成后，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。

2、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，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，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，公司存在未来可能存在业绩大幅波动的风险。

3、资产出售收益不具有可持续性的风险

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。

4、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》，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6月30日，公司对本次交易标的公司实际担保余额合计18.61亿元。尽管在本次交易中，公司与交易对手约定，就金融机构借款债务担保，交割日后3个月内，由公司及其子公司继续为标的企业及其子公司的相应债务提供担保，并由交易对方凯弦投资之控股股东奥园广东就该等担保向上市公司提供反担保，上述期限过后，凯弦投资需使得上市公司及其子公司在标的企业股权交割后不再提供担保；就定向融资计划债务担保，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，并由交易对方凯弦投资之控股股东奥园广东提供相应的有效反担保，并不再为标的企业及其子公司新增债务提供担保，但上市公司作为担保人仍然存在一定风险。

此外，本次交易完成后，本次交易标的之一京汉置业将不再是公司子公司，上述公司对其保留的担保（如有）将构成关联担保。

（四）其他风险

1、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。

2、不可抗力风险

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。

公司将持续关注本次交易的进展情况并及时履行信息披露义务。

十二、备查文件

1、公司第十届董事会第十七次会议决议；

2、公司第十届监事会第九次会议决议；

3、独立董事关于公司第十届董事会第十七次会议相关事项的事前认可意见和独立意见。

特此公告。

奥园美谷科技股份有限公司

董事会

二〇二一年七月二十七日

证券代码：000615　证券简称：奥园美谷　公告编号：2021-080

# 奥园美谷科技股份有限公司关于重大资产出售完成后形成关联担保的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联担保情况概述

（一）既有担保情况

奥园美谷科技股份有限公司（以下简称“公司”）于2021年7月27日召开第十届董事会第十七次会议，审议通过了《关于在北京产权交易所以公开挂牌转让的方式出售标的公司股权暨关联交易的议案》，公司通过在北京产权交易所公开挂牌的方式，拟向深圳市凯弦投资有限责任公司（以下简称“凯弦投资”）出售公司持有的京汉置业集团有限责任公司（以下简称“京汉置业”）100%股权、北京养嘉健康管理有限公司（以下简称“北京养嘉”）100%股权和蓬莱华录京汉养老服务有限公司（以下简称“蓬莱养老”，与京汉置业、北京养嘉统称为“标的公司”）35%股权（以下简称“标的资产”）（以下简称“本次交易”“本次重大资产出售”）。具体详见与本公告同日刊登在《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于在北京产权交易所以公开挂牌转让的方式出售标的公司股权暨关联交易的公告》。

在标的公司股权交割日尚存的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6月30日，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 | 中国银行贵广管理股份有限公司广东省分公司（以下简称“银达资管”） | 30,000.00 | 2022/8/21 | 2025/8/21 |
| 2 | 京汉（廊坊）房地产开发有限公司 | 银达资管 | 20,823.52 | 2022/8/21 | 2025/8/21 |
| 3 | 京汉置业 | 银达资管 | 20,802.51 | 2022/8/21 | 2025/8/21 |
| 4 | 金汉（天津）房地产开发有限公司、重庆中葡岛置业有限公司 | 银达资管 | 20,078.10 | 2022/8/21 | 2025/8/21 |
| 5 | 京汉置业 | 银达资管 | 19,434.36 | 2022/8/21 | 2025/8/21 |
| 6 | 京汉置业 | 银达资管 | 18,084.66 | 2022/8/21 | 2025/8/21 |
| 7 | 天津凯华垦恳房地产开发有限公司 | 银达资管 | 12,772.00 | 2022/8/21 | 2025/8/21 |
| 8 | 京汉置业 | 银达资管 | 6,386.00 | 2022/8/21 | 2025/8/21 |
| 9 | 保定京汉群星酒店有限公司 | 银达资管 | 4,889.41 | 2022/8/21 | 2025/8/21 |
| | | 金额合计 | 153,270.46 | | |

为保障公司的合法利益，公司与凯弦投资于2021年7月14日签署的《产权交易合同》约定：“在标的企业股权交割日尚存的公司及其子公司为标的企业及其子公司金融机构债务提供的担保优先由公司、标的企业与担保权人协商一致，使得公司不再提供担保。如在标的企业股权交割日，仍存在公司及其子公司需为标的企业及其子公司债务提供担保的情形，则在交割日后3个月内，由公司及其子公司继续为标的企业及其子公司的相应债务提供担保，并由凯弦投资的唯一股东奥园集团（广东）有限公司提供反担保措施，上述期限过后，凯弦投资需使得公司及其子公司在标的企业股权交割后不再提供担保。”；奥园集团（广东）有限公司（以下简称“奥园广东”）于2021年7月23日出具《反担保承诺函》约定：“如在标的公司股权交割日，仍存在奥园美谷及其子公司需为标的公司及其子公司的金融机构债务提供担保的情形，则对于奥园美谷及其子公司继续为标的公司及其子公司相应债务提供的担保，奥园广东承诺向担保方奥园美谷及其子公司提供连带责任反担保。”

2、定向融资计划债务的担保

截至2021年6月30日，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 | 6,290.00 | 13,710.00 | 2021/6/11-2021/12/24 | 2023/12/24 |
| 2 | 京汉置业 | 定向融资计划四期 | 10,000.00 | 9,975.00 | 25.00 | 2021/10/22-2022/6/21 | 2024/6/21 |
| 3 | 京汉置业 | 定向融资计划二期 | 5,000.00 | 2,715.00 | 2,285.00 | 2021/6/28-2021/12/9 | 2023/12/9 |
| 4 | 京汉置业 | 定向融资计划六期 | 5,000.00 | 1,550.00 | 3,450.00 | 2021/12/10-2022/6/3 | 2024/6/3 |
| 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 | 2024/5/20 |
| 6 | 京汉置业 | 定向融资计划一期 | 5,000.00 | – | 5,000.00 | 2020/12/18-2021/6/9 | 2023/6/9 |
| 7 | 京汉置业 | 京汉置业2021年定向融资计划三期 | 15,000.00 | 10,000.00 | 5,000.00 | 2021/12/10 | 2023/12/10 |
| 8 | 京汉置业 | 京汉置业2021年定向融资计划四期 | 10,000.00 | 1,520.00 | 8,480.00 | 2022/6/25 | 2024/6/25 |
| 9 | 京汉置业 | 京汉置业2021年定向融资计划二期 | 5,000.00 | 120.00 | 4,880.00 | 2022/6/24 | 2024/6/24 |
| 10 | 京汉置业 | 京汉置业2021年定向融资计划一期 | 1,000.00 | 70.00 | 930.00 | 2021/11/27-2021/12/24 | 2023/12/24 |
| 金额合计 | | | 82,000.00 | 32,800.00 | 49,200.00 | – | – |

鉴于上述定向融资计划的相关担保协议约定，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。

截至本公告日，除上述担保外，公司对标的公司无新增担保。

（二）重大资产出售完成后形成关联担保的情况

由于交易对方凯弦投资是公司的关联方，本次重大资产出售完成后，京汉置业将成为凯弦投资的全资子公司，也将成为公司的关联方，上述公司对京汉置业提供的担保将被动形成公司对关联方提供担保的情形。

（三）关联担保履行的程序

公司于2021年7月27日召开第十届董事会第十七次会议，以5票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于重大资产出售完成后形成关联担保的议案》，关联董事马军先生、陈勇先生、胡冉先生、申司昀先生回避表决。独立董事就该事项发表了事前认可意见和同确同意的独立意见。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等相关规定，本事项尚需提交公司股东大会审议，关联股东将回避表决。

二、被担保人基本情况

京汉置业集团有限责任公司

1、统一社会信用代码：91110000071872549X1；

2、成立日期：2000年12月1日；

3、注册地址：北京市石景山区实兴东街8号院1号楼802室；

4、法定代表人：杨成；

5、注册资本：35,000万元；

6、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；

7、与公司关系：重大资产出售完成前，为公司的全资子公司；

8、最近一年又一期的主要财务指标：

单位：元

| 项目 | 2020年12月31日 | 2021年3月31日 |
|---|---|---|
| 资产总额 | 7,503,634,444.28 | 6,908,875,476.90 |
| 负债总额 | 5,583,915,602.40 | 4,925,226,298.88 |
| 其中：1.金融机构贷款总额 | 2,017,679,483.51 | 2,046,978,210.12 |
| 2.流动负债总额 | 3,639,924,009.96 | 2,982,401,138.40 |
| 净资产 | 1,919,718,841.88 | 1,983,649,208.02 |
| 项目 | 2020年度 | 2021年1-3月 |
| 营业收入 | 1,592,063,290.23 | 462,296,548.18 |
| 利润总额 | 242,971,349.43 | 63,439,354.64 |
| 净利润 | 127,411,289.87 | 63,930,366.14 |

注：以上2020年度数据已经审计，2021年第一季度数据未经审计。

9、经查询，京汉置业不为失信被执行人。

三、关联担保及反担保情况

本次关联担保是因重大资产出售中公司向关联方转让全资子公司京汉置业100%股权被动形成的，实质是公司对原全资子公司原有担保的延续。由于上述担保义务仍在有效期内，根据上述担保对应债务的具体情况，公司拟根据已签署的担保合同继续履行相关的担保义务。

为降低公司的担保风险，公司在本次重大资产出售方案中要求提供反担保作为交易的条件之一。凯弦投资的唯一股东奥园广东于2021年7月23日出具反担保承诺函，相关内容为：

1、鉴于：（1）深圳市凯弦投资有限责任公司（以下简称“凯弦投资”）与奥园美谷科技股份有限公司（以下简称“奥园美谷”）、深圳奥园科星投资有限公司于2021年7月14日签署了三份《北京产权交易所产权交易合同》，分别约定奥园美谷向凯弦投资转让其持有的北京养嘉健康管理有限公司（以下简称“北京养嘉”）100%股权、京汉置业集团有限公司（以下简称“京汉置业”）100%股权以及蓬莱华录京汉养老服务有限公司（以下简称“蓬莱华录”，与北京养嘉、京汉置业合称“标的公司”）35%股权。（2）截至本承诺函出具日，仍存在奥园美谷及其子公司为标的公司及其子公司债务提供担保的情形。（3）奥园集团（广东）有限公司（以下简称“奥园广东”）持有凯弦投资100%股权，为凯弦投资的唯一股东。

2、承诺：由奥园美谷在现有额度规模和期限内继续对标的公司及其子公司定向融资产品提供的担保，奥园广东承诺向担保方奥园美谷提供连带责任反担保。本承诺函构成奥园广东对本承诺函所述事宜的全部约定及确认，对奥园广东具有法律约束力。

四、本次关联担保对公司的影响

本次关联担保事项系因重大资产出售所致，实质为公司根据已签署的担保合同继续对京汉置业履行相关担保义务，有利于维持相关被担保公司的融资等业务开展、维持项目业务开展的稳定，并未在原有担保责任上加大公司的担保义务。本次关联担保不会对公司正常生产经营造成重大影响，不存在损害公司及其股东特别是中小股东利益的情形。

五、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

2021年年初至本公告披露日，公司与凯弦投资（包含受同一主体控制或相互存在控制关系的其他关联人）累计已发生的各类关联交易的总金额为661.78万元。

六、董事会意见

公司由于此次转让京汉置业100%股权而形成的关联担保，实质为公司根据已签署的担保合同继续对原全资子公司履行相关担保义务。为降低公司的担保风险，交易对方的唯一股东奥园集团（广东）有限公司同意并出具了反担保承诺函。本次关联担保不会影响公司的持续经营能力，不存在损害公司和股东利益的情形。未来公司将通过加强担保管理、监控被担保人的合同履行、及时跟踪被担保人的经营情况，降低担保风险。

七、独立董事事前认可和独立意见

（一）独立董事事前认可意见

本次关联担保系公司出售原全资子公司股权后形成，实质为公司根据已签署的担保合同继续履行相关的担保义务，原担保合同内容未发生变化。公司的交易条件已要求提供反担保等措施。本次关联担保事项不会对公司的财务状况、经营成果及独立性构成重大不利影响。我们同意将本次交易的相关议案提交公司董事会审议。

（二）独立董事独立意见

本次关联担保是由于出售京汉置业100%股权形成的，并未在原有担保责任上加大公司的担保义务。交易对方唯一股东同意并出具了反担保承诺，降低公司的担保风险。被担保方在本次重大资产出售前，为公司全资子公司，经营情况及资信状况良好，公司具有掌握与监控被担保公司现金流的能力，财务风险处于可控范围之内。本次关联担保不会对公司正常生产经营造成重大影响。

公司董事会已按照关联交易（包含关联担保）审议程序对本次交易相关议案进行审议，关联董事回避了相关议案的表决，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。

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。我们一致同意公司本次交易的总体安排，并同意将本次交易的相关议案提交股东大会审议。

（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。最终交易价格已通过公开挂牌结果得出。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，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。

综上所述，我们一致同意本次重大资产出售暨关联交易事项，并同意将本次重大资产出售暨关联交易的相关议案提交公司股东大会审议。

十一、风险提示

（一）与本次交易相关的风险

1、本次交易的审批风险

本次交易尚需履行的审批程序，包括但不限于上市公司股东大会对本次交易方案的批准、深交所要求的其他程序（如需）等。本次交易能否获得上述批准以及最终获得批准时间，均存在不确定性，提请投资者注意相关风险。

2、本次交易可能暂停、取消或终止的风险

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。

3、本次交易价款支付的风险

本次交易对价采用现金方式支付，尽管交易对方凯弦投资已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，保证金按相关约定自动转为交易价款，且交易双方已就本次交易的剩余部分价款的支付进度及违约条款进行了明确约定，但若交易对方在约定时间内无法筹集足额资金或未提供足额担保，则本次交易价款存在不能及时、足额支付的风险。

（二）与标的资产相关的风险

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）与公司经营相关的风险

1、经营规模下降的风险

公司出售标的资产后，将剥离主要的房地产相关业务。根据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年的营业收入占公司相应指标的比重为80.11%，占比较高。本次交易完成后，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。

2、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，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，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，公司存在未来可能存在业绩大幅波动的风险。

3、资产出售收益不具有可持续性的风险

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。

4、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》，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6月30日，公司对本次交易标的公司实际担保余额合计18.61亿元。尽管在本次交易中，公司与交易对手约定，就金融机构借款债务担保，交割日后3个月内，由公司及其子公司继续为标的企业及其子公司的相应债务提供担保，并由交易对方凯弦投资之控股股东奥园广东就该等担保向上市公司提供反担保，上述期限过后，凯弦投资需使得上市公司及其子公司在标的企业股权交割后不再提供担保；就定向融资计划债务担保，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，并由交易对方凯弦投资之控股股东奥园广东提供相应的有效反担保，并不再为标的企业及其子公司新增债务提供担保，但上市公司作为担保人仍然存在一定风险。

此外，本次交易完成后，本次交易标的之一京汉置业将不再是公司子公司，上述公司对其保留的担保（如有）将构成关联担保。

（四）其他风险

1、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。

2、不可抗力风险

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。

公司将持续关注本次交易的进展情况并及时履行信息披露义务。

十二、备查文件

1、公司第十届董事会第十七次会议决议；

2、公司第十届监事会第九次会议决议；

3、独立董事关于公司第十届董事会第十七次会议相关事项的事前认可意见和独立意见。

特此公告。

奥园美谷科技股份有限公司

董事会

二〇二一年七月二十七日

证券代码：000615　证券简称：奥园美谷　公告编号：2021-081

# 奥园美谷科技股份有限公司关于重大资产重组的一般风险提示公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

奥园美谷科技股份有限公司（以下简称“公司”）通过在北京产权交易所公开挂牌转让的方式，拟向深圳市凯弦投资有限责任公司转让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（以下简称“本次交易”），本次交易构成重大资产重组。2021年6月22日，公司召开第十届董事会第十六次会议审议通过了本次交易的有关的议案，具体内容详见2021年6月23日刊登在《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告。

根据公开挂牌结果，本次交易受让方确定为深圳市凯弦投资有限责任公司。具体内容详见2021年7月15日刊登在《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于在北京产权交易所以公开挂牌转让的方式出售标的公司股权的进展公告》。

2021年7月27日，公司召开第十届董事会第十七次会议审议通过了本次交易的有关的议案，具体内容详见2021年7月28日刊登在《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告。

根据《深圳证券交易所上市公司信息披露指引第3号——重大资产重组》规定，如本公司在首次披露本次交易事项前股票交易存在明显异常，可能存在涉嫌内幕交易被中国证券监督管理委员会立案调查（或者被司法机关立案侦查），导致本次交易被暂停、被终止的风险。

截至本公告日，公司已按照《公司法》《证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司信息披露管理办法》《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等相关法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定，依法履行了本次交易现阶段所需履行的程序。本次交易尚需获得公司股东大会审议通过及深圳证券交易所审核批准。本次交易能否取得上述批准以及最终取得批准的时间均存在不确定性。

敬请广大投资者理性决策，注意投资风险。

特此公告。