

关于对绿景控股股份有限公司的重组问询函

非许可类重组问询函（2018）第 11 号

绿景控股股份有限公司董事会：

2018 年 6 月 1 日，你公司直通披露了《重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》（以下简称“重组报告书”）。我部对上述披露文件进行了事后审查，现将意见反馈如下：

（一）关于重组方案

1. 重组报告书显示，本次交易拟置出资产占你公司 2017 年末总资产、资产净额的比例分别达到 72.22% 和 206.05%。根据备考财务数据，交易完成后，公司主要资产为其他应收款（占比 59%，主要为本次交易的应收股权转让款）和货币资金（占比 17%）。公司目前无土地储备，无正在开发或待开发的房地产项目，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。本次交易完成后，除持有南宁明安 30% 股权外，暂无其他医疗服务相关业务，公司主要业务维持为存量房产销售和物业管理。

（1）请结合交易完成后公司主要资产负债构成、相关业务情况及盈利能力等，详细说明本次交易是否可能导致公司重组后主要资产为现金或应收款项且无持续经营业务的情形，本次交易完成后上市公司是否具备持续盈利能力，是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称“《重组办法》”）第十一条第（五）项规定。请独立董事、独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

(2) 请根据《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》(以下简称“《26 号准则》”)第三十三条第(二)项规定,补充披露公司交易当年和未来两年拟执行的发展计划,包括提高竞争能力、市场和业务开拓等方面,并说明公司是否存在后续资产注入安排,是否存在控制权变更计划,以及其他合同、协议、安排等,是否与本次交易构成一揽子交易。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

2. 重组报告书显示,本次交易完成后,公司将继续寻找、培育或收购可以给公司带来稳定现金流、成长性高的、较为成熟的优质医疗资产,并探索其他业务领域发展机会,以提高上市公司的资产质量和盈利能力。此外,实际控制人承诺:“如上市公司完成转型从事医院运营业务,本人承诺,待南宁市明安医院管理有限公司首次实现年度盈利的次年内,本人将促使届时南宁市明安医院管理有限公司的控股股东,征求上市公司的意见,在保障上市公司股东利益和符合相关证券监管法律法规的前提下,将其所持南宁市明安医院管理有限公司股权优先转让给上市公司或其控股子公司,或在上市公司放弃优先受让的情况下转让给无关联关系第三方”。请公司说明:

(1) 在未来转型方向仍为医疗行业的前提下,剥离已培育多年医疗资产的主要考虑、合理性和必要性,是否与公司战略规划相矛盾。

(2) 广州明安曾于 2018 年 2 月对北京明安增资 1.5 亿元,请说明在对交易标的大额增资后又短期内出售的原因及合理性。

(3) 公司在置出南宁明安 70%控股权后待其盈利再行回购的合理性及可行性,以及本次未置出南宁明安全部股权的考虑及合理性。

(4) 请说明认定绿景控股“完成转型从事医院运营业务”的具

体标准,并根据《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》相关规定,进一步规范实际控制人承诺事项。

(5) 请公司结合上述问题、本次交易完成后的存量主营业务发展情况、2018年经营业绩及本次交易对损益的影响,详细说明你公司本次出售资产的主要目的,是否存在利用出售资产调节利润的情形。

请独立财务顾问核查并发表明确意见。

3. 重组报告书关于“本次交易是否摊薄每股收益的分析”显示,本次交易完成后,上市公司重大资产重组完成当年每股亏损相比上年度每股亏损有所减少,不存在重组摊薄当期每股收益的情形。请独立财务顾问根据《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄及其回报有关事项的指导意见》第六条的规定,对公司所预计的即期回报摊薄情况的合理性等进行核查并发表明确意见。

4. 重组报告书显示,公司与交易对方于2018年5月31日分别签订《北京明安、明安康和股权转让协议》和《南宁明安股权转让协议》。根据协议约定,协议签署之日起5个工作日内,明智未来、广州誉华分别向广州明安支付450.00万元、1,000.00万元作为缔约保证金,请说明广州明安是否已按期收到上述款项并提供收款凭证。

5. 请公司补充披露本次重大资产出售涉及的会计处理及依据,并结合过渡期损益安排、交易成本等,分析交易标的在本次交易完成前后对公司2018年损益的影响金额。请会计师核查并发表明确意见。

(二) 关于过渡期损益安排及债务处理

6. 重组报告书显示,如果北京明安及明安康和在转让基准日至交割日期间发生新的广州明安股东借款或经明智未来认可的代垫费

用事项，则相关借款及费用在交割日由明智未来向广州明安代为偿还。因交割日前的事由及交割日后的事由，基于任何法律程序方面的原因使得广州明安向任何第三方承担了本应由北京明安及明安康和和明智未来承担的责任（含广州明安直接向该第三方承担的责任、广州明安代北京明安及明安康和向该第三方承担的责任、广州明安承担的其他费用等），广州明安有权就其承担的责任和损失向北京明安及明安康和和明智未来追偿。

（1）请说明转让基准日至交割日期间，广州明安对北京明安及明安康和已发生及预计发生的股东借款及代垫费用事项（如有），已发生的代垫费用事项获得明智未来认可并取得《股权转让协议》中约定的相关书面确认文件的情况；

（2）请具体说明因交割日前及交割日后的何种事由广州明安可能承担本应由北京明安及明安康和和明智未来承担的何种责任，除广州明安外，上市公司及其子公司是否还存在承担上述潜在责任的可能，是否也有追偿安排；

（3）结合前述情况分析说明是否存在可能引发重大纠纷的潜在风险。

请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

7. 重组报告书显示，南宁明安除前述已知债务以外的未披露债务（如有），以及广州明安未披露的交割日前事由在交割日后形成的债务，由广州明安承担，广州誉华有权在股权转让价款中直接扣除与广州明安承担债务（如有）等额的款项。请公司核查南宁明安是否存在未知债务，是否存在未披露的事由可能导致南宁明安在交割日后形成债务，并分析上市公司因此可能承担的相关成本费用及是否存在可

能引发重大纠纷的潜在风险。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

8. 重组报告书显示，鉴于明智未来对北京明安及明安康和的充分了解，明智未来不因北京明安及明安康和存在其他或有债务为由要求广州明安承担任何责任，也不因存在其他或有债务而单方面要求终止、解除或变更协议。不论是否存在其他或有债务，明智未来都将履行其在协议项下的所有义务。请说明明智未来对北京明安及明安康和“充分了解”的原因，对其是否已产生控制，并补充披露明智未来四名自然人股东与北京明安和明安康和的关联关系，包括但不限于任职情况、持股情况等。

9. 重组报告书显示，南宁明安自转让基准日至交割日期间的经营收益由南宁明安享有，南宁明安正常经营及广州明安基于诚实信用原则且善意地对南宁明安进行管理所产生的损失由南宁明安承担。请公司明确说明上述安排是否导致南宁明安过渡期的损益由上市公司承担或享有，并提供相关安排的合理性分析。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

10. 重组报告书显示，在股权转让协议生效之日至交割日期间，未经明智未来书面同意，广州明安不得达成其他任何与北京明安和明安康和及北京明安和明安康和子公司经营其现时业务相关的重大合同及协议（指涉及金额 100 万元以上的合同或协议，或涉及金额虽不足 100 万元但对北京明安和明安康和或北京明安和明安康和子公司影响重大的合同或协议）。请说明上述条款是否涉及限制广州明安及下属其他医疗业务公司正常经营，是否存在损害上市公司利益情形，并分析合理性。

11. 重组报告书显示，“若北京明安 100% 股权、明安康和 100% 股权的交割未能完成，则明智未来无需履行前述代偿事项”，同时“在明智未来已按照该协议第三条第 1 款约定代偿该协议签署日至交割日期间新发生的广州明安股东借款或代垫费用的前提下，广州明安承诺，将确保在北京明安和明安康和向工商部门递交工商变更登记申请文件且工商部门正式受理之日起 10 日内向明智未来移交广州明安实际占有的北京明安和明安康和的资产和资料”。请说明上述安排是否存在矛盾之处，并明确明智未来履行代偿事项是否为广州明安配合办理北京明安 100% 股权、明安康和 100% 股权交割事项的前提，上述安排的合理性。

（三）关于交易对方

12. 重组报告书显示，明智未来成立于 2017 年 12 月，注册资金 2,000 万元人民币，尚未开展经营业务；广州誉华成立于 2018 年 1 月，注册资金 5,000 万元人民币，尚未开展实际业务。请详细说明交易对方的收购资金具体来源或安排，并分析其支付能力。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

（四）关于交易标的

13. 请说明公司是否存在为交易标的提供担保、财务资助、委托交易标的理财，以及其他交易标的占用上市公司资金的情况；交易标的与上市公司经营性往来情况，包括不限于往来对象、余额、结算期限等，并说明交易完成后是否存在以经营性资金往来的形式变相为他人提供财务资助情形。如是，请说明相关事项涉及的交易对手方及金额、对上市公司的影响和解决措施。交易完成后上市公司存在对关联方提供担保的，应当就关联担保履行相应审议程序及披露义务。请独

立财务顾问核查并发表明确意见。

14. 请根据《26号准则》第十六条第（九）款规定，补充披露交易标的重要下属企业的历史沿革、主营业务发展情况、财务数据等相关信息，并补充披露颐健科技、明安云谷、爱吉文化与北京明安的产权控制关系、北儿集团公司对其下属公司的产权控制关系。

（五）关于资产评估和定价

15. 重组报告书显示，本次交易仅采用资产基础法进行评估，并以资产基础法的评估结果作为评估结论。请说明是否符合《重组办法》第二十条第三款规定。请独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

16. 关于北京明安的评估过程，请评估师核查并发表明确意见：

（1）经评估，北京明安对明安儿童长期股权投资评估值 1,140.62 万元，较账面值 1,000.00 万元增值 140.62 万元，主要增值原因系评估时考虑了“新生儿基因筛查项目”的影响。该项目属于已经记入企业历史年度损益的账外资产，财务账面值为 0。评估师经核查，认为“新生儿基因筛查项目”目前正处于研发建设的初期，阶段性研发计划已完成，虽然暂时尚未形成相关资产及收益，但目前该项目进度正常，故本次采用成本法进行估值，以经核实后的开发支出款项 700.00 万为基础并考虑部分资金成本确认评估值。请具体说明“新生儿基因筛查项目”的研发过程及阶段性成果，未形成账内资产的原因，评估增值的具体计算过程，采取成本法评估是否充分体现了该研发项目的价值，标的资产中是否还存在其他被挂为账外资产的开发项目，如有，其价值是否得到评估并在本次交易对价中充分体现。

（2）经审计，北京明安其他应收款账面价值为 4,734.06 万元，坏账准备 328.28 万元，账面余额为 4,405.78 万元。但经评估，其他

应收款的评估值为 4,524.06 万元，坏账准备评估为 0 元。本次评估对于关联单位及个人不确认评估风险损失，对于于评估报告出具前已经收回的经开光谷购房意向金 1,000.00 万元也不确认评估风险损失，故导致其他应收款评估增值。请具体说明评估报告对北京明安坏账认定与审计报告不一致的原因及合理性。

17. 关于南宁明安的评估过程，请评估师核查并发表明确意见：

(1) 经评估，南宁明安在建工程评估值为 18,266.01 万元，较账面价值 13,060.12 万元增值 5,205.89 万元，评估增值的主要原因是包含了投资成本的资金成本 476.02 万元和资产报酬 4,729.87 万元。资产报酬的计算方式为选取金地集团等十家房地产开发业务占比超过 90% 的上市公司的近 3 年平均成本利润率确定。而南宁明安在建工程为南宁明安医院医疗大楼，主要为自用。请说明其与商业地产出售是否具备可比性，并分析相关样本选取的可比性、以上述方式确认资产报酬的合理性。

(2) 经评估，南宁明安无形资产评估值为 17,760.36 万元，较账面价值 14,697.70 万元增值 3,065.56 万元，为南宁明安以出让方式取得的医卫慈善用地。评估采用市场法确定土地使用权价格，选取了广西嘎米生物科技有限公司用地等三个比较案例，采用各因素修正系数连乘法，求算各比较案例经因素修正后达到委估宗地条件时的比准价格后采用其简单算术平均值作为南宁明安土地使用权的最终价格。请说明上述比较案例是否符合《资产评估准则——不动产》第二十四条列明的条件，计算比准价格时具体修正内容、修正参数及具体计算过程，南宁明安在建工程估值计算中已考虑了该土地所有权成本带来的资产报酬，是否存在重复估值的情形。

18. 重组报告书显示，广州明安于 2015 年 11 月以 1,350.00 万元受让明安康和（原名北京天瑞鸿仁医疗科技有限公司）100% 股权，而本次重组中明安康和 100% 交易作价为 440.00 万元。请详细说明标的前后两次交易定价依据、定价变化原因及合理性。请独立财务顾问进行核查并发表明确意见。

（六）其他

19. 重组报告书显示，2018 年 3 月，公司与天安人寿、民生通惠签署了《关于解除〈附生效条件的非公开发行股份认购协议〉及其补充协议有关事项的协议》，鉴于公司非公开发行股票事项已终止，公司将无条件向天安人寿分四期无息退还天安人寿已支付的履约保证金 25,000 万元。对此：

（1）请说明公司对 25,000.00 万元履约保证金的具体使用情况，是否专户管理，是否按照相关协议约定使用。

（2）请公司结合对天安人寿的具体还款时间安排，说明公司是否具备支付能力，是否存在债务逾期风险。同时请量化分析公司 2018 年面临的流动性缺口，同时结合公司的现金流状况、资产变现能力、经营金融负债及或有负债（如担保、诉讼、承诺）、可利用融资渠道及授信额度等情况，分析说明公司面临的流动性风险和偿债压力，并就此补充重大风险提示内容。

20. 请说明公司转让颐健科技 30% 股权、明安云谷 30% 股权的具体情况，包括但不限于交易对手、定价依据及履行审议程序和披露义务的情况等。

请你公司就上述问题做出书面说明，并在 6 月 14 日前将有关说明材料报送我部。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2018年6月8日