

股票代码：600896

股票简称：览海投资

上市地点：上海证券交易所



## 览海医疗产业投资股份有限公司 重大资产购买报告书（草案）

交易对方	所在地	标的资产
上海外滩投资开发（集团）有限公司	上海市黄浦区四川中路 276 号九层	上海和风置业有限公司 95% 股权及交易对方对上海和风置业有限公司 74,880.39 万元债权

独立财务顾问



签署日期：二〇一六年十二月

## 交易各方声明

### 一、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报告书及本公司为本次重大资产重组所出具的其他信息披露和申请文件的内容真实、准确、完整，对其虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。鉴于本次交易为公开摘牌方式，本次重大资产重组相关文件中关于标的资产和交易对方的信息均来自于交易对方向上海联合产权交易所提供的有关文件、资料及其官方网站、全国企业信用信息公示系统等公开信息平台，并结合其他信息编制了重组报告书及相关信息披露文件。本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报告书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

本报告书所述事项并不代表中国证监会、上海证券交易所对于本次重大资产重组相关事项的实质性判断、确认或批准。请全体股东及其他公众投资者认真阅读有关本次重大资产重组的全部信息披露文件，做出谨慎的投资决策。本公司将根据本次重大资产重组进展情况，及时披露相关信息，提请股东及其他投资者注意。

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，除本报告书及其摘要内容以及与本报告书同时披露的相关文件外，还应认真考虑本报告书披露的各项风险因素。投资者若对本报告书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

### 二、交易对方声明

本次重大资产重组的交易对方上海外滩投资开发（集团）有限公司在上海联交所公告的《产权转让公告》中作出如下承诺：

1、本次产权转让是外滩集团真实意愿表示，转让的产权权属清晰，外滩集团对该资产拥有完全的处置权且实施不存在任何限制条件；

2、外滩集团转让产权的相关行为已履行了相应程序，经过有效的内部决策，并获得相应批准；

3、外滩集团所提供的《产权转让公告》及附件材料内容真实、完整、合法有效，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

4、外滩集团在转让过程中，遵守法律法规规定和产权交易市场的相关规则，按照有关要求履行我方义务；

5、外滩集团已知悉《企业国有产权向管理层转让暂行规定》的全部内容。本次产权转让不涉及向管理层转让的相关情形。

6、外滩集团保证遵守以上承诺，并承诺如外滩集团发生违规违约行为，给意向受让方、上海联交所和经纪会员造成损害的，以本项目设定的交易保证金同等金额承担赔偿责任。保证金金额不足以弥补上述损失的，利益受损方可以向外滩集团进行追偿。

### 三、证券服务机构声明

因本次交易的特殊性，除标的资产审计机构、评估机构外，本次重大资产重组的独立财务顾问国泰君安证券股份有限公司、法律顾问国浩律师（上海）事务所、上市公司聘请的审计机构天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）同意上市公司在《览海医疗产业投资股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要中援引各机构出具的结论性意见，并保证所引用的内容已经各机构审阅，确认《览海医疗产业投资股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

## 目 录

交易各方声明 .....	2
一、上市公司声明 .....	2
二、交易对方声明 .....	2
三、证券服务机构声明 .....	3
目 录 .....	4
释 义 .....	9
重大事项提示 .....	11
一、本次交易方案概述 .....	11
二、本次交易标的资产评估作价情况 .....	12
三、本次交易的支付方式 .....	13
四、本次交易系公开摘牌行为 .....	13
五、本次交易的受让方条件及需出具的承诺 .....	14
六、产权交易合同以交易双方最终签署为准 .....	16
七、本次交易构成重大资产重组 .....	16
八、本次交易不构成关联交易 .....	16
九、本次交易不构成借壳上市 .....	16
十、本次交易对上市公司的影响 .....	17
十一、本次交易已履行的和尚未履行的决策过程及报批程序 .....	23
十二、本次交易相关方作出的重要承诺 .....	24
十三、标的资产曾参与 IPO 或其他交易的情况 .....	27
十四、本次重组中对中小投资者权益保护的安排 .....	27
十五、前次重大资产出售情况 .....	30
十六、其他重要事项 .....	31
重大风险提示 .....	32
一、本次交易可能被暂停、中止或终止的风险 .....	32
二、本次交易的审批风险 .....	32

三、标的资产评估风险 .....	33
四、公开摘牌交易方式的风险 .....	33
五、交易标的对上市公司持续经营影响的风险 .....	34
六、交易完成后公司财务结构重大变化的风险 .....	37
七、标的公司土地、房产权属证书无法及时办理取得的风险 .....	37
八、上市公司作为受让方无法及时履行相关承诺的风险 .....	38
九、业务转型风险 .....	38
十、上市公司股价波动风险 .....	39
十一、不可抗力风险 .....	39
<b>第一章 本次交易概况 .....</b>	<b>40</b>
一、本次交易的背景 .....	40
二、本次交易的目的 .....	42
三、本次交易方案实施需履行的批准程序 .....	43
四、本次交易的具体方案 .....	43
五、本次交易系公开摘牌行为 .....	45
六、本次交易的受让方条件及需出具的承诺 .....	46
七、本次交易构成重大资产重组 .....	47
八、本次交易不构成关联交易 .....	48
九、本次交易不构成借壳上市 .....	48
十、本次交易对上市公司的影响 .....	48
<b>第二章 上市公司基本情况 .....</b>	<b>55</b>
一、基本信息 .....	55
二、历史沿革及股本变动情况 .....	55
三、本次交易前股本结构 .....	59
四、控股股东和实际控制人情况 .....	60
五、最近三年重大资产重组情况 .....	61
六、主营业务发展情况 .....	62
七、主要财务指标 .....	65
八、上市公司及其现任董事、高级管理人员行政或刑事处罚情况 .....	65

九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员诚信情况 .....	66
<b>第三章 交易对方基本情况.....</b>	<b>67</b>
一、交易对方基本情况 .....	67
二、交易对方其他事项说明 .....	70
<b>第四章 交易标的基本情况.....</b>	<b>71</b>
一、基本情况.....	71
二、主要资产权属情况 .....	72
三、主要负债和担保情况.....	74
四、主营业务发展情况 .....	75
五、最近两年主要财务数据及利润分配情况 .....	76
六、会计政策及相关会计处理.....	76
七、股权权属情况 .....	78
八、最近三年评估、交易、增资及改制情况 .....	78
九、交易涉及债权债务转移情况 .....	78
十、其他事项说明 .....	78
<b>第五章 标的资产股权评估情况 .....</b>	<b>81</b>
一、标的资产评估情况 .....	81
二、董事会对本次交易标的评估合理性及定价公允性的分析 .....	89
三、独立董事关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的意见 .....	90
<b>第六章 本次交易主要合同.....</b>	<b>91</b>
一、本次交易方案概述 .....	91
二、本次签署交易合同的主要内容 .....	91
<b>第七章 本次交易的合规性分析 .....</b>	<b>94</b>
一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定 .....	94
二、本次交易不适用《重组办法》第十三条的说明 .....	98
三、独立财务顾问和律师对本次交易合规性发表的意见 .....	98
<b>第八章 管理层讨论与分析.....</b>	<b>99</b>
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果.....	99

二、交易标的行业特点和经营情况的讨论与分析 .....	111
三、本次交易对上市公司持续经营能力、未来发展前景及财务指标的影响分析 .....	124
<b>第九章 财务会计信息.....</b>	<b>135</b>
一、和风置业财务报表 .....	135
二、上市公司模拟合并财务报表 .....	136
三、上市公司备考合并财务报表 .....	138
<b>第十章 同业竞争和关联交易 .....</b>	<b>142</b>
一、同业竞争.....	142
二、关联交易.....	145
<b>第十一章 风险因素 .....</b>	<b>149</b>
一、本次交易可能被暂停、中止或终止的风险.....	149
二、本次交易的审批风险.....	149
三、标的资产评估风险 .....	150
四、公开摘牌交易方式的风险.....	150
五、交易标的对上市公司持续经营影响的风险.....	151
六、交易完成后公司财务结构重大变化的风险.....	154
七、标的公司土地、房产权属证书无法及时办理取得的风险 .....	154
八、上市公司作为受让方无法及时履行相关承诺的风险 .....	155
九、业务转型风险 .....	155
十、上市公司股价波动风险 .....	156
十一、不可抗力风险 .....	156
<b>第十二章 其他重要事项 .....</b>	<b>157</b>
一、本次交易完成后上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用和为实际控制人或其他关联人提供担保的情形 .....	157
二、本次交易完成后上市公司负债结构合理性说明 .....	158
三、上市公司最近 12 个月内发生的重大资产交易情况.....	158
四、本次交易对上市公司治理机制的影响.....	162
五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排 .....	162

六、关于本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况 .....	164
七、上市公司股票停牌前股价波动说明 .....	166
八、本次重组中对中小投资者权益保护的安排 .....	166
<b>第十三章 独立董事和相关中介机构出具的结论性意见 .....</b>	<b>170</b>
一、独立董事意见 .....	170
二、独立财务顾问意见 .....	171
三、法律顾问意见 .....	171
<b>第十四章 相关中介机构 .....</b>	<b>173</b>
一、独立财务顾问 .....	173
二、法律顾问 .....	173
三、审计机构 .....	173
<b>第十五章 上市公司及全体董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声</b>	
<b>明 .....</b>	<b>174</b>
全体董事、监事、高级管理人员声明 .....	174
独立财务顾问声明 .....	185
法律顾问声明 .....	186
审计机构声明 .....	187
<b>第十六章 备查文件 .....</b>	<b>188</b>
一、备查文件 .....	188
二、备查地点 .....	188



## 释 义

在本报告书中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

览海投资、公司、本公司、上市公司	指	览海医疗产业投资股份有限公司，原名中海（海南）海盛船务股份有限公司
本次重组、本次重大资产重组、本次交易	指	上市公司拟以支付现金方式竞买外滩集团持有的和风置业95%股权及其对和风置业74,880.39万元债权的行为
本报告书、重组报告书	指	《览海医疗产业投资股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》
交易对方、外滩集团	指	上海外滩投资开发（集团）有限公司
标的资产	指	外滩集团持有的和风置业95%股权及其对和风置业74,880.39万元债权
和风置业、标的公司、目标公司	指	上海和风置业有限公司
标的股权	指	外滩集团持有的和风置业95%股权
标的债权	指	外滩集团对和风置业74,880.39万元债权
产权转让公告	指	《上海和风置业有限公司95%股权及转让方对上海和风置业有限公司74880.388277万元债权转让公告》
评估基准日	指	2016年6月30日
览海集团	指	览海控股（集团）有限公司
览海有限	指	上海览海投资有限公司
览海上寿	指	上海览海上寿医疗产业有限公司
上海人寿	指	上海人寿保险股份有限公司
外滩集团	指	上海外滩投资开发（集团）有限公司
外滩医院	指	上海览海外滩医院（拟设立）
览海康复	指	上海览海康复医院有限公司
海盛租赁	指	上海海盛上寿融资租赁有限公司
览海健康	指	上海览海在线健康管理有限公司
中远海运集团	指	中国远洋海运集团有限公司
中国海运	指	中国海运（集团）总公司
中远海运散运	指	中远海运散货运输有限公司
中远海能	指	中远海运能源运输股份有限公司，原名中海发展股份有限公司
海南海盛	指	海南海盛航运有限公司
深圳三鼎	指	深圳市三鼎油运贸易有限公司
广州振华	指	广州振华船务有限公司
览海医疗	指	上海览海医疗投资有限公司
华山医疗	指	上海华山览海医疗中心有限公司

中海财务	指	中海集团财务有限责任公司
东华软件	指	东华软件股份公司
工业设备	指	北京东华诚信工业设备中心（有限合伙）
国务院	指	中华人民共和国国务院
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
国家卫计委	指	中华人民共和国国家卫生和计划生育委员会
黄浦区国资委	指	上海市黄浦区国有资产监督管理委员会
新黄浦集团	指	上海新黄浦（集团）有限责任公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
上海联交所	指	上海联合产权交易所
《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》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》（2014年修订）
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（2016年修订）
《重组规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《26号准则》	指	《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》（2014年修订）
《重组指引》	指	《上市公司重大资产重组信息披露及停复牌业务指引》
国泰君安、独立财务顾问	指	国泰君安证券股份有限公司
国浩律师、法律顾问	指	国浩律师（上海）事务所
天职国际会计师	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
立信会计师	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
众华评估、评估机构	指	上海众华资产评估有限责任公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
最近一年及一期	指	2015年和2016年1-6月
最近两年及一期、报告期	指	2014年、2015年和2016年1-6月
JCI	指	国际医疗卫生机构认证联合委员会用于对美国以外的医疗机构进行认证的附属机构
MDT	指	多学科协作会诊（Multiple Disciplinary Team）

注：本报告书中数值若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

## 重大事项提示

### 一、本次交易方案概述

本次交易为上市公司拟以支付现金方式竞买外滩集团在上海联交所挂牌转让的其持有的和风置业 95%股权及其对和风置业 74,880.39 万元债权，挂牌底价为 123,480.44 万元（具体转让价格以最终结果为准）。

#### （一）交易对方与标的资产

本次交易的交易对方为外滩集团，标的资产为其持有的和风置业 95%股权及其对和风置业 74,880.39 万元债权。和风置业的主要资产为黄浦区中心医院原址（四川中路 109 号、广东路 128 号、广东路 136 号-138 号）房产，尚未开展实质性经营。

#### （二）交易对价及支付方式

根据交易对方在上海联交所公告的《产权转让公告》，本次标的资产的挂牌底价为 123,480.44 万元（具体转让价格以最终结果为准），其中外滩集团持有的和风置业 95%股权的对价为 48,600.05 万元，外滩集团对和风置业 74,880.39 万元债权的对价为 74,880.39 万元。

本次交易的支付方式为现金方式。

#### （三）评估基准日至股权交割日之间标的资产的损益归属

根据交易对方在上海联交所公告的《产权转让公告》，自评估基准日至工商变更登记完成日期间，标的公司因正常经营管理活动产生的盈利或亏损而导致的净资产的增加或减少及相关权益的增减由受让方按股权比例承继。

#### （四）交易对价的支付及交割安排

根据交易对方在上海联交所公告的《产权转让公告》，本次交易的挂牌底价为 123,480.44 万元，具体交易对价以最终结果为准，并采用分期支付方式，具体如下：

1、首期价款（含交易保证金 37,044.13 万元）为转让标的成交价格的 54%（含交易保证金 37,044.13 万元）。受让方应当在《产权交易合同》签订之日起 5 个工作日内支付至上海联交所指定账户。

2、剩余价款为转让标的成交价格的 46%，受让方应于标的公司房产腾空交付之日起五个工作日内，但最迟不得晚于《产权交易合同》签订之日起的 12 个月内支付至上海联交所指定账户。《产权交易合同》签署的同时，受让方应就剩余价款（即转让标的成交价格的 46%）提供转让方认可的不可撤销的担保，并按央行公布的同期银行贷款基准利率支付首次付款日至分期付款日期间的利息。

上市公司最终竞买成功后，将根据《产权交易合同》等约定与交易对方协商尽快办理交割。

## 二、本次交易标的资产评估作价情况

本次交易标的资产的挂牌底价为 123,480.44 万元（具体转让价格以最终结果为准），其中外滩集团持有的和风置业 95% 股权（标的股权）的对价为 48,600.05 万元，外滩集团对和风置业 74,880.39 万元债权（标的债权）的对价为 74,880.39 万元。若产生竞价，成交价格的增值部分为股权价格的溢价。

根据众华评估出具的、经国有资产评估备案的《评估报告》（沪众评报字[2016]第 186 号），截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，和风置业经审计的净资产账面价值为 2,001.44 万元，其股东全部权益的评估价值为 51,157.95 万元，评估增值率为 2,456.05%，评估增值的主要原因系和风置业名下房产按照历史成本计量的账面价值与按照现行条件下的公允价值之间的差额较大所致。截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，和风置业经审计的其他应付款余额为 78,822.99 万元（包括本次交易中标的债权对应的债务 74,880.39 万元），评估价值为 78,822.99 万元，评估增值率为 0。

本次交易中，外滩集团持有的和风置业 95% 股权（标的股权）及其对和风置业 74,880.39 万元债权（标的债权）的评估作价具体情况如下：

单位：万元

项目	账面净资产	评估值	评估增值率
----	-------	-----	-------

项目	账面净资产	评估值	评估增值率
和风置业 95%股权（标的股权）	1,901.37	48,600.05	2,456.05%
外滩集团对和风置业的 74,880.39 万元债权(标的债权)	74,880.39	74,880.39	0
合计	76,781.76	123,480.44	-

### 三、本次交易的支付方式

本次交易的支付方式为现金方式。

### 四、本次交易系公开摘牌行为

本次交易在上海联交所的组织和监督下通过公开挂牌转让方式进行，挂牌底价以经国有资产评估备案的评估结果为基础，最终交易对价以市场化竞价确定。公司依据《中华人民共和国合同法》、《企业国有资产交易监督管理办法》、《企业国有产权转让管理暂行办法》以及上海联交所关于企业国有产权转让登记意向受让、组织网络竞价等相关规定，通过上海联交所产权交易系统参与竞价。因此，从交易形式和实质上看，本次交易属于完全市场化的并购行为，最终交易对价以市场化竞价确定，交易定价方式公允，交易安排不存在损害上市公司股东、特别是中小股东利益的情形。

外滩集团在上海联交所披露的《产权转让公告》要求“意向受让方通过资格确认并且缴纳保证金后，即视为已详细阅读并完全认可本资产转让项目所涉审计报告、资产评估报告及该等报告所披露内容以及已完成对本项目的全部尽职调查，并依据该等内容以其独立判断决定自愿全部接受产权转让公告之内容。”

截至本报告书签署日，公司及各中介机构已查阅上海联交所提供的关于本次标的资产转让的相关文件：《产权转让公告》、和风置业及外滩集团的公司章程、营业执照及企业产权登记证、和风置业验资报告（华夏会验（2010）第 199 号）、和风置业 2014 年至 2016 年 6 月审计报告（信会师报字[2016]第 124544 号）、和风置业评估报告（沪众评报字[2016]第 186 号）、和风置业股东全部权益价值评估备案表、黄浦区中心医院《房屋土地权属调查报告书》、《关于黄浦区中心医

院（原址）医疗项目房产的说明》、外滩集团关于本次资产转让的董事会决议、黄浦区国资委下发的《关于同意上海外滩投资开发（集团）有限公司转让所持上海和风置业有限公司 95%股权的批复》（黄国资委产权[2016]21 号）、《关于同意转让上海和风置业有限公司部分债权的批复》（黄国资委产权[2016]27 号）等。同时，公司及各中介机构通过交易相关方官方网站、全国企业信用信息公示系统、中国商标网、中国专利查询系统、中国执行信息公开网、中国银行间市场交易商协会网站、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询系统、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、中国证监会网站、上海证券交易所网站、深圳证券交易所网站、中共上海市纪律检查委员会及上海市监察局网站、中共上海市黄浦区纪律检查委员会及上海市黄浦区监察局网站、国内主要仲裁委员会网站（中国国际经济贸易仲裁委员会、北京仲裁委员会、上海国际经济贸易仲裁委员会、华南国际经济贸易仲裁委员会）等公开信息平台核查交易对方与标的资产的相关信息。通过核查，公司及中介机构未发现本次交易存在违反《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规的情形。

## 五、本次交易的受让方条件及需出具的承诺

根据外滩集团在上海联交所披露的《产权转让公告》要求，本次拟参与竞买标的资产的受让方需具备以下受让资格条件：

- 1、意向受让方应为中国境内依法设立并有效存续的企业法人。
- 2、意向受让方应具备良好的商业信用。
- 3、意向受让方应具备良好的财务状况及支付能力。意向受让方应提供不低于挂牌价格的银行资金存款证明。
- 4、意向受让方须能提供与欧美发达国家（如美国、英国、德国等）国际知名的综合性医院就本项目签订的合作意向书。该综合性医院如位于美国、英国、德国，则须位列《产权转让公告》附件所列排名之内；如位于其他国家，则须位列本国权威综合排名前 5 位。上述书面合作意向书及排名资料须经转让方的认可。

- 5、本项目不接受联合受让主体，并且不得采用委托或信托等方式参与交易。
- 6、意向受让方应符合国家相关法律法规规定的其他条件。

此外，本次交易完成后，外滩集团作为持有标的公司 5%股权的股东，要求受让方出具如下承诺函：

1、同意并确保标的公司名下的房产继续作为医疗用途，同意并确保标的公司按照“国际化、特色化”的原则，项目建设目标是“大专科、小综合”类型的高端国际医院。为体现该承诺的真实性和诚意，同意并确保从上海联交所出具《产权交凭证》之日起半年内提供与国际知名的综合性医院就本项目签订的有实质内容的具有法律效力的书面合作协议；如未能在上述期限内提供与国际知名的综合性医院就本项目签订的有实质内容的有法律效力的书面合作协议，同意转让方以本次最终成交价回购 95%股权及相应 74880.388277 万元的债权，并将最终成交价的 20%作为违约金在已支付的股权转让价款中扣除，剩余价款三日内无息返还给受让方。

2、同意股权受让后，外滩集团作为标的公司 5%股东有权在转让后标的公司董事会、监事会中各委派一名董事、监事。

3、同意股权受让后在修订的新的公司章程中明确规定应由标的公司股东会或董事会一致通过方能生效的决议事项为：

- (1) 变更标的公司房产的医疗用途；
- (2) 变更高端国际综合性医院的项目定位；
- (3) 转让或出租标的公司的房产；
- (4) 标的公司的融资、资产抵押、对外投资、担保等重大事项；
- (5) 关联方交易；
- (6) 同意股权受让后不得再次转让（无论直接或间接转让）该股权，除非与转让方协商一致并经股东会一致通过；
- (7) 法律法规规定及股东各方一致同意的其他事项。

## 六、产权交易合同以交易双方最终签署为准

根据上海联交所公告的《产权转让公告》，信息发布期满，如只征集到一个符合条件的竞买人递交保证金的，采用协议方式转让，竞买人应在被确定为受让方后 5 个工作日内与转让方签订产权交易合同。信息发布期满，如征集到两个及以上符合条件的竞买人，采取网络竞价-多次报价方式，竞买人被确定为受让方后，应按照竞价实施方案的要求签订产权交易合同。

交易对方未向上海联交所提供本次交易拟签订的产权交易合同。上市公司将在竞买成功后与交易对方签订正式的《产权交易合同》，本次交易的合同内容以交易双方最终签订的《产权交易合同》为准。

根据上海联交所提供的《上海市产权交易合同示范文本》以及本次交易的《产权转让公告》的有关约定，上市公司拟与交易对方签订的产权交易合同的主要条款详见本报告书“第六章 本次交易主要合同”之“二、本次签署交易合同的主要内容”。

## 七、本次交易构成重大资产重组

本次交易的挂牌底价为 123,480.44 万元（具体转让价格以最终结果为准），上市公司 2015 年 12 月 31 日经审计的合并财务报表归属于母公司所有者权益合计为 148,822.63 万元，占比达到 50%以上，且超过 5,000 万元。根据《重组管理办法》，本次交易构成重大资产重组。

## 八、本次交易不构成关联交易

本次交易的交易对方为外滩集团，在本次交易前其与上市公司不存在关联关系，因此本次交易不构成关联交易。

## 九、本次交易不构成借壳上市

本次交易为上市公司以现金方式向无关联第三方购买资产，亦不会导致实际



控制人发生变化，根据《重组管理办法》第十三条的相关规定，本次交易不构成借壳上市。

## 十、本次交易对上市公司的影响

### （一）本次交易对公司业务的影响

本次交易前，上市公司通过重大资产出售剥离了持续亏损的航运业务资产（重大资产出售情况详见本报告书“重大事项提示”之“十五、前次重大资产出售情况”），集中资源和优势开展医疗健康服务产业，已初步发展形成高端康复医院、线上医院、医疗设备融资租赁等业务板块，并正在筹备高端医疗诊所和专科医院业务。

上市公司通过本次交易取得和风置业 95%股权后，将对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——外滩医院，进一步完善公司的综合性及专业医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等医疗健康服务全产业链布局，同时整合线下医疗资源和线上资源，将公司打造为全产业链、线上线下立体型的医疗服务上市平台。

### （二）本次交易对公司主要财务指标及盈利能力的影响

本次交易前，上市公司通过重大资产出售剥离了持续亏损的航运业务资产，集中资源和优势开展医疗健康服务产业。本次交易完成前后，公司的主要财务指标及盈利能力情况如下：

单位：万元

项目	交易后（备考）		交易前	
	2016.6.30/ 2016年1-6月	2015.12.31/ 2015年	2016.6.30/ 2016年1-6月	2015.12.31/ 2015年
总资产	424,598.75	293,253.69	282,943.23	151,648.07
总负债	176,645.43	157,279.27	36,933.35	17,617.09
归属于母公司所有者权益	216,642.14	133,014.31	216,642.14	133,014.31
归属于母公司所有者的净利润	302.61	2,541.00	302.61	2,541.17

项目	交易后（备考）		交易前	
	2016.6.30/ 2016年1-6月	2015.12.31/ 2015年	2016.6.30/ 2016年1-6月	2015.12.31/ 2015年
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	302.76	2,541.00	302.76	2,541.17
加权平均净资产收益率	0.17%	1.81%	0.17%	1.81%
扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率	0.17%	1.81%	0.17%	1.81%
基本每股收益（元）	0.004	0.044	0.004	0.044
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元）	0.004	0.044	0.004	0.044

注：交易前财务数据和交易后备考财务数据分别以天职国际会计师事务所出具的模拟审计报告（天职业字[2016]16468号）和备考审计报告（天职业字[2016]16468-1号）为基础，详见“第九章 财务会计信息”。

公司从2015年11月起先后投资设立了览海健康、海盛租赁、览海康复，主要经营健康咨询、医药科技、医疗器械、医院筹建等业务，已初步发展形成高端康复医院、线上医院、医疗设备融资租赁等业务板块，并正在筹备高端医疗诊所和专科医院等业务。由于上市公司现有医疗健康服务产业发展尚处于初期阶段，部分投资项目尚未能实现经营收益，因此2015年和2016年1-6月，公司的医疗健康服务产业营业收入及经营利润规模较小。

和风置业主要资产为位于上海市中心城区的黄浦区中心医院（原址）的部分房产（医院门诊楼、住院大楼、制剂楼和医技楼）。上市公司通过本次交易取得和风置业95%股权后，将对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——外滩医院，进一步完善公司的综合性及专业医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等医疗健康服务全产业链布局，同时整合线下医疗资源和线上资源，将公司打造为全产业链、线上线下立体型的医疗服务上市平台。

由于上市公司拟内部建设培育外滩医院，因此需要一定期限的建设及运营周期，无法在较短期限内实现盈利。但受益于我国居民，尤其是上海市中心城区国内外用户的高端医疗消费需求及能力逐步提高，以及相关政策大力支持等因素的推动，随着外滩医院的建成及正式运营，未来将提升公司在高端医疗及相关领域的知名度，为公司带来持续、稳定的经营利润，增强公司持续经营能力，实现股东长期回报。

### （三）本次交易对公司同业竞争的影响

#### 1、本次交易完成后的同业竞争情况

本次交易前，上市公司通过重大资产出售剥离了持续亏损的航运业务资产，集中资源和优势开展医疗健康服务产业。上市公司完成本次交易后将开设国际高端的综合性医院，进一步完善公司的综合性及专业医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等医疗健康服务全产业链布局。

上市公司间接控股股东览海集团控制的览海医疗经营范围为“医疗领域内投资，投资咨询，实业投资，资产管理，生物医疗器材领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，医疗器械的销售（限一类）。【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】；览海医疗全资子公司华山医疗经营范围为“筹建：内科（心血管内科、内分泌内科、消化内科、呼吸内科、神经内科、血液内科、肾病内科）、外科（普外科、泌尿外科、骨科、神经外科、胸心外科）、妇产科（妇科专业）、妇女保健科（围产期保健专业）、儿科、中医科（内科专业、外科专业、针灸专业、推拿专业）、耳鼻咽喉科（耳科专业、鼻科专业、咽喉科专业）、口腔科（口腔内科专业、口腔颌面外科专业、正畸专业、口腔修复专业、口腔预防保健专业）、眼科、肿瘤科、皮肤科、麻醉科、康复医学科、医疗美容科、精神科（临床心理专业）、预防保健科、检验科（临床体液血液专业、临床微生物学专业、临床生化检验专业、临床免疫血清学专业、临床细胞分子遗传学专业）、医学影像科（X线诊断专业、超声诊断、心电诊断专业、脑电及脑血流图诊断专业、神经肌肉电图专业、核医学专业）、病理科、急诊医学科（筹建期间不得从事以上范围的经营活 动）。【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】”。

截至本报告书签署日，览海医疗及华山医疗均未实质性对外开展医疗业务相关经营活动，与上市公司的医疗健康服务业务不存在实质性竞争。同时，览海集团及密春雷先生亦已承诺，在览海医疗、华山医疗未来具备注入上市公司条件的情况下，上市公司对览海医疗、华山医疗享有同等条件下的优先购买权。

综上所述，本次交易完成前后，上市公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在与上市公司形成实质性同业竞争的情形。

## 2、避免同业竞争的承诺

为保持上市公司独立性、保障全体股东，尤其是中小股东的利益，上市公司直接控股股东览海有限、间接控股股东览海集团和实际控制人密春雷先生已分别出具了避免同业竞争的承诺函。

（1）览海有限避免同业竞争的承诺内容如下：

“1、截至本承诺函出具之日，本公司所控制的其他企业没有直接或间接地从事任何与览海投资所从事的业务构成实质性竞争的业务活动，今后亦不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作和联营）参与或进行任何与览海投资所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争的业务活动。

2、对于将来可能出现的本公司控制或参股企业所生产的产品或所从事的业务与览海投资有竞争或构成竞争的情况，如览海投资提出要求，本公司承诺将出让本公司在前述企业中的全部出资或股份，并承诺给予览海投资对前述出资或股份的优先购买权，并将尽最大努力促使有关交易的价格是经公平合理的及与独立第三者进行正常商业交易的基础上确定的。

3、如出现因本公司或本公司控制的其他企业或组织违反上述承诺而导致览海投资的权益受到损害的情况，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”

（2）览海集团避免同业竞争的承诺内容如下：

“1、本公司控制的上海览海医疗投资有限公司、上海华山览海医疗中心有限公司均未实质性对外开展医疗业务相关经营活动，与览海投资的医疗健康服务业务不存在实质性竞争。本公司承诺，在览海医疗、华山医疗未来具备注入览海投资条件的情况下，览海投资对览海医疗、华山医疗享有同等条件下的优先购买权。除此之外，截至本承诺函出具之日，本公司所控制的其他企业没有直接或间接地从事任何与览海投资所从事的业务构成实质性竞争的业务活动，今后亦不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作和联营）参与或进行任何与览海投资所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争的业务活动。

2、对于将来可能出现的本公司控制或参股企业所生产的产品或所从事的业务与览海投资有竞争或构成竞争的情况，如览海投资提出要求，本公司承诺将出

让本公司在前述企业中的全部出资或股份，并承诺给予览海投资对前述出资或股份的优先购买权，并将尽最大努力促使有关交易的价格是经公平合理的及与独立第三者进行正常商业交易的基础上确定的。

3、如出现因本公司或本公司控制的其他企业或组织违反上述承诺而导致览海投资的权益受到损害的情况，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”

（3）实际控制人密春雷避免同业竞争的承诺内容如下：

“1、本人控制的上海览海医疗投资有限公司、上海华山览海医疗中心有限公司均未实质性对外开展医疗业务相关经营活动，与览海投资的医疗健康服务业务不存在实质性竞争。本人承诺，在览海医疗、华山医疗未来具备注入览海投资条件的情况下，览海投资对览海医疗、华山医疗享有同等条件下的优先购买权。除此之外，截至本承诺函出具之日，本人所控制的其他企业没有直接或间接地从事任何与览海投资所从事的业务构成实质性竞争的业务活动，今后亦不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作和联营）参与或进行任何与览海投资所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争的业务活动。

2、对于将来可能出现的本人控制或参股企业所生产的产品或所从事的业务与览海投资有竞争或构成竞争的情况，如览海投资提出要求，本人承诺将出让本人在前述企业中的全部出资或股份，并承诺给予览海投资对前述出资或股份的优先购买权，并将尽最大努力促使有关交易的价格是经公平合理的及与独立第三者进行正常商业交易的基础上确定的。

3、如出现因本人或本人控制的其他企业或组织违反上述承诺而导致览海投资的权益受到损害的情况，本人将依法承担相应的赔偿责任。”

#### （四）本次交易对关联交易的影响

##### 1、本次交易不构成关联交易

本次交易的交易对方为外滩集团，在本次交易前上市公司与其不存在关联关系，因此本次交易不构成关联交易。

##### 2、本次交易对公司后续关联交易的影响

本次交易前，上市公司通过重大资产出售剥离了持续亏损的航运业务资产，集中资源和优势开展医疗健康服务产业。上市公司完成本次交易后将开设国际高端的综合性医院，进一步完善综合性及专业医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等医疗健康服务全产业链布局。本次交易完成后不存在导致上市公司新增大量关联交易的情形。

本次交易完成后，上市公司与控股股东、实际控制人及其关联方之间的关联交易将继续严格按照《公司章程》及有关法律法规的要求履行关联交易决策程序，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，确保不损害公司和股东的利益，尤其是中小股东的利益。

### 3、公司控股股东及实际控制人关于减少和规范关联交易的承诺

公司直接控股股东览海有限、间接控股股东览海集团已出具关于减少和规范关联交易的承诺函，主要内容如下：

“本公司及本公司所控制的其他企业与览海投资之间将尽可能的避免和减少关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司承诺将遵循市场化的公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、规范性文件和览海投资公司章程等有关规定履行合法程序，保证关联交易的公允性和合规性，并按照相关法律法规的要求及时进行信息披露。”

公司实际控制人密春雷先生出具了关于减少和规范关联交易的承诺函，主要内容如下：

“本人及本人所控制的其他企业与览海投资之间将尽可能的避免和减少关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本人承诺将遵循市场化的公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、规范性文件和览海投资公司章程等有关规定履行合法程序，保证关联交易的公允性和合规性，并按照相关法律法规的要求及时进行信息披露。”

### （五）本次交易对公司股权结构的影响

本次交易拟以现金方式竞买标的资产，不涉及上市公司发行股份，本次交易对上市公司股权结构不产生影响。

## （六）本次交易对公司负债的影响

本次交易前，上市公司 2016 年 6 月 30 日的模拟资产负债率为 13.05%。本次交易后，根据天职国际会计师出具的备考审计报告，上市公司 2016 年 6 月 30 日的合并资产负债率为 41.60%，较本次交易前上市公司 2016 年 6 月 30 日的模拟资产负债率大幅上升，主要原因系公司尚未支付本次交易对价导致负债规模大幅上升所致。随着公司医疗健康服务业务的逐步开展，未来公司资产负债率将趋同于同行业合理水平。

## 十一、本次交易已履行的和尚未履行的决策过程及报批程序

### （一）本次交易已经履行的审批程序

- 1、本次交易方案已经上市公司第八届董事会第四十次（临时）会议审议通过。
- 2、本次交易已经外滩集团 2016 年第二届董事会第八次临时会议审议通过。
- 3、本次交易已经黄浦区国资委批复同意（黄国资委产权[2016]21 号、黄国资委产权[2016]27 号）。
- 4、本次交易评估结果已经黄浦区国资委评估备案。

### （二）本次交易尚需履行的审批程序

本次交易尚需履行的审批程序包括但不限于以下：

- 1、公司股东大会审议通过本次交易方案及相关议案；
- 2、其他可能涉及的审批事项。

鉴于本次交易项目挂牌公告期较短，本公司将及时办理摘牌事宜。上述批准均为本次交易实施的前提条件，公司将在取得上述批准后办理有关交易交割、实施等事宜。本次交易能否取得上述批准以及取得上述批准的时间存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

## 十二、本次交易相关方作出的重要承诺

承诺人	承诺事项	承诺内容
上市公司	关于所提供资料真实、准确、完整的承诺	本公司保证本次重大资产重组的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。
	关于不涉嫌犯罪或违法违规的承诺	截至本承诺函出具之日，本公司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被中国证监会立案调查的情形。
	关于最近三年未受过行政处罚或刑事处罚的承诺	本公司承诺最近三年内未受过与证券市场有关的行政处罚或任何刑事处罚。
	关于最近三年未受过交易所处分的承诺	本公司承诺最近三年内诚信良好，未受过上海证券交易所公开谴责等处分。
上市公司全体董事、监事和高级管理人员	关于提供资料真实、准确、完整的承诺	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、本人保证重大资产重组的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</li> <li>2、如本次重大资产重组所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、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，本人将不转让在览海投资拥有权益的股份（如有）。</li> </ol>
上市公司全体董事、高级管理人员	关于无犯罪记录及诚信良好的承诺	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、截至本承诺函出具之日，本人不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。</li> <li>2、本人最近三年内未受过与证券市场有关的行政处罚或任何刑事处罚。</li> <li>3、本人最近三年内诚信良好，未受过上海证券交易所公开谴责等处分。</li> </ol>
上市公司全体监事	关于诚信良好的承诺	本人最近三年内诚信良好，未受过上海证券交易所公开谴责等处分。
览海有限	关于避免同业竞争的承诺	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、截至本承诺函出具之日，本公司所控制的其他企业没有直接或间接地从事任何与览海投资所从事的业务构成实质性竞争的业务活动，今后亦不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作和联营）参与或进行任何与览海投资所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争的业务活动。</li> <li>2、对于将来可能出现的本公司控制或参股企业所生产的产品或所从事的业务与览海投资有竞争或构成竞争的情况，如览海投资提出要求，本公司承诺将出让本公司在前述企业中的全部出资或股份，并承诺给予览海投资对前述出资或股份的优先购买权，并将尽最大努力促使有关交易的价格是经公平合理的及与独立第三者进行正常商业交易的基础上确定的。</li> <li>3、如出现因本公司或本公司控制的其他企业或组织违反上述承诺而导致览海投资的权益受到损害的情况，本公司将依法承担相应的赔偿责任。</li> </ol>



承诺人	承诺事项	承诺内容
览海集团	关于避免同业竞争的承诺	<p>1、本公司控制的上海览海医疗投资有限公司、上海华山览海医疗中心有限公司均未实质性对外开展医疗业务相关经营活动，与览海投资的医疗健康服务业务不存在实质性竞争。本公司承诺，在览海医疗、华山医疗未来具备注入览海投资条件的情况下，览海投资对览海医疗、华山医疗享有同等条件下的优先购买权。除此之外，截至本承诺函出具之日，本公司所控制的其他企业没有直接或间接地从事任何与览海投资所从事的业务构成实质性竞争的业务活动，今后亦不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作和联营）参与或进行任何与览海投资所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争的业务活动。</p> <p>2、对于将来可能出现的本公司控制或参股企业所生产的产品或所从事的业务与览海投资有竞争或构成竞争的情况，如览海投资提出要求，本公司承诺将出让本公司在前述企业中的全部出资或股份，并承诺给予览海投资对前述出资或股份的优先购买权，并将尽最大努力促使有关交易的价格是经公平合理的及与独立第三者进行正常商业交易的基础上确定的。</p> <p>3、如出现因本公司或本公司控制的其他企业或组织违反上述承诺而导致览海投资的权益受到损害的情况，本公司将依法承担相应的赔偿责任。</p>
览海集团、览海有限	关于减少和规范关联交易的承诺	<p>本公司及本公司所控制的其他企业与览海投资之间将尽可能的避免和减少关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司承诺将遵循市场化的公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、规范性文件和览海投资公司章程等有关规定履行合法程序，保证关联交易的公允性和合规性，并按照相关法律法规的要求及时进行信息披露。</p>
览海有限	关于本次交易完成后上市公司独立性的承诺	<p>1、保证上市公司的人员独立                  2、保证上市公司的财务独立                  3、保证上市公司的机构独立                  4、保证上市公司的资产独立、完整                  5、保证上市公司的业务独立</p> <p>如违反上述承诺，并因此给上市公司造成经济损失，本公司将向上市公司进行赔偿。</p>

承诺人	承诺事项	承诺内容
密春雷	关于避免同业竞争的承诺	<p>1、本人控制的上海览海医疗投资有限公司、上海华山览海医疗中心有限公司均未实质性对外开展医疗业务相关经营活动，与览海投资的医疗健康服务业务不存在实质性竞争。本人承诺，在览海医疗、华山医疗未来具备注入览海投资条件的情况下，览海投资对览海医疗、华山医疗享有同等条件下的优先购买权。除此之外，截至本承诺函出具之日，本人所控制的其他企业没有直接或间接地从事任何与览海投资所从事的业务构成实质性竞争的业务活动，今后亦不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作和联营）参与或进行任何与览海投资所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争的业务活动。</p> <p>2、对于将来可能出现的本人控制或参股企业所生产的产品或所从事的业务与览海投资有竞争或构成竞争的情况，如览海投资提出要求，本人承诺将出让本人在前述企业中的全部出资或股份，并承诺给予览海投资对前述出资或股份的优先购买权，并将尽最大努力促使有关交易的价格是经公平合理的及与独立第三者进行正常商业交易的基础上确定的。</p> <p>3、如出现因本人或本人控制的其他企业或组织违反上述承诺而导致览海投资的权益受到损害的情况，本人将依法承担相应的赔偿责任。</p>
	关于减少和规范关联交易的承诺	<p>本人及本人所控制的其他企业与览海投资之间将尽可能的避免和减少关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本人承诺将遵循市场化的公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、规范性文件和览海投资公司章程等有关规定履行合法程序，保证关联交易的公允性和合规性，并按照相关法律法规的要求及时进行信息披露。</p>
	关于本次交易完成后上市公司独立性的承诺	<p>1、保证上市公司的人员独立 2、保证上市公司的财务独立 3、保证上市公司的机构独立 4、保证上市公司的资产独立、完整 5、保证上市公司的业务独立</p> <p>如违反上述承诺，并因此给上市公司造成经济损失，本人将向上市公司进行赔偿。</p>

承诺人	承诺事项	承诺内容
外滩集团	在《上海和风置业有限公司 95% 股权及转让方对上海和风置业有限公司 74880.388277 万元债权转让公告》中的相关承诺	<p>1、本次产权转让是我方真实意愿表示，转让的产权权属清晰，我方对该资产拥有完全的处置权且实施不存在任何限制条件；</p> <p>2、我方转让产权的相关行为已履行了相应程序，经过有效的内部决策，并获得相应批准；</p> <p>3、我方所提供的《产权转让公告》及附件材料内容真实、完整、合法有效，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；</p> <p>4、我方在转让过程中，遵守法律法规规定和产权交易市场的相关规则，按照有关要求履行我方义务；</p> <p>5、本次产权转让不涉及向管理层转让的情形；</p> <p>6、我方保证遵守以上承诺，并承诺如其发生违规违约行为，给上海联合产权交易所、意向受让方和经纪会员造成损失的，以本项目设定的交易保证金同等金额承担赔偿责任。保证金金额不足以弥补上述损失的，利益受损方可以向我方进行追偿。我方愿意承担因违反上述承诺或有违规行为给交易相关方造成损失的法律及经济赔偿责任。</p>

### 十三、标的资产曾参与 IPO 或其他交易的情况

本次重组的标的资产不存在最近 36 个月内向中国证监会报送首次公开发行上市申请文件或参与上市公司重大资产重组未成功的情况。

### 十四、本次重组中对中小投资者权益保护的安排

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110 号）和《重组管理办法》的相关规定，公司在本次重组中对投资者权益保护作出了适当的安排，具体情况如下：

#### （一）严格履行上市公司信息披露的义务

上市公司及相关信息披露义务人严格按照《证券法》、《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》、《重组管理办法》等相关法律、法规的规定，切实履行信息披露义务，公开、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。本报告书披露后，公司将继续严格履行信息披露义务，按照相关法律、法规的要求，及时、准确地向所有投资者披露上市公司本次重组的进展情况。

## （二）资产定价公允性

本次交易在上海联交所的组织和监督下通过公开挂牌转让方式进行，交易对方外滩集团已按照国有产权转让相关政策法规的规定分别委托具有证券业务资格的立信会计师和众华评估完成标的资产审计和资产评估，标的资产评估结果已经黄浦区国资委评估备案，最终交易价格将在上述标的资产评估值基础上竞价确定。

本次交易属于完全市场化的并购行为，挂牌底价以经国有资产评估备案的评估结果为基础，最终交易对价以市场化竞价确定，交易定价方式公允，交易安排不存在损害上市公司股东、特别是中小股东利益的情形。

## （三）严格履行交易相关程序

交易对方外滩集团已按照国有产权转让相关政策法规的规定分别委托具有证券业务资格的立信会计师和众华评估完成标的资产审计和资产评估，标的资产评估结果已经黄浦区国资委评估备案。本次交易在上海联交所组织和监督下通过公开挂牌转让方式进行，最终交易价格将在上述标的资产评估值基础上竞价确定。

本次交易方案已经上市公司第八届董事会第四十次（临时）会议审议通过，独立董事就该事项发表了独立意见，独立财务顾问和法律顾问已对本次交易出具独立财务顾问报告和法律意见书，确保本次交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东的利益。

根据《公司法》、《上市规则》和《公司章程》的相关规定，公司将就本次交易的有关议案提交公司股东大会审议。

## （四）过渡期损益承担安排

本次交易过渡期损益承担安排的具体情况参见“重大事项提示 一、本次交易方案概述”之“（三）评估基准日至股权交割日之间标的资产的损益归属”。

## （五）提供网络投票平台

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提示性公告，提醒

全体股东参加审议本次交易方案的股东大会会议。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，就本次重组方案的表决提供网络投票平台，股东可以参加现场投票，也可以直接通过网络进行投票表决。股东大会所作决议必须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。

#### （六）本次重组即期回报摊薄事项的说明

根据经天职国际会计师事务所审计的上市公司 2016 年 1-6 月模拟财务报告及上市公司 2016 年 1-6 月备考财务报告，本次交易前上市公司 2016 年 1-6 月的模拟每股收益为 0.004 元/股，加权平均净资产收益率为 0.17%；本次交易完成后上市公司 2016 年 1-6 月备考每股收益为 0.004 元/股，加权平均净资产收益率为 0.17%。因此本次交易不会摊薄上市公司即期回报。

上市公司通过本次交易取得和风置业 95%股权后，将对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——外滩医院，进一步完善公司的综合性及专业医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等医疗健康服务全产业链布局，同时整合线下医疗资源和线上资源，将公司打造为全产业链、线上线下立体型的医疗服务上市平台。

由于上市公司拟内部建设培育外滩医院，因此需要一定期限的建设及运营周期，无法在较短期限内实现盈利。但受益于我国居民，尤其是上海市中心城区国内外用户的高端医疗消费需求及能力逐步提高，以及相关政策大力支持等因素的推动，随着外滩医院的建成及正式运营，未来将提升公司在高端医疗及相关领域的知名度，为公司带来持续、稳定的经营利润，增强公司持续经营能力，实现股东长期回报。

#### （七）聘请具备相关从业资格的中介机构

根据《重组管理办法》，上市公司已聘请独立财务顾问和法律顾问对本次交易进行核查，聘请具有证券业务资格的会计师事务所进行上市公司审计。交易对方外滩集团已聘请具有证券业务资格的会计师事务所完成标的资产审计，聘请具

有证券业务资格的资产评估机构完成资产评估。

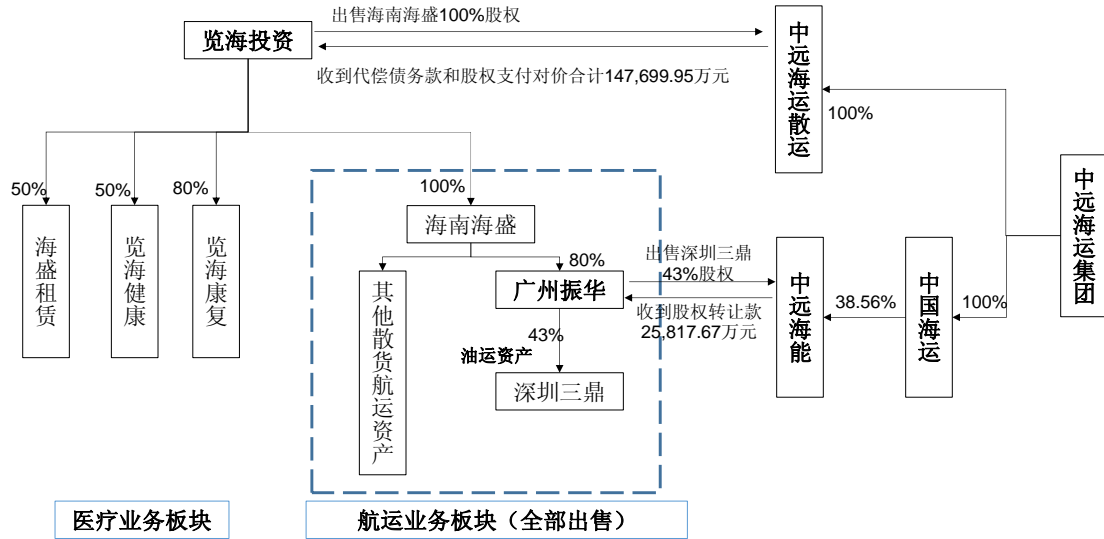
## 十五、前次重大资产出售情况

公司分别于 2016 年 8 月 22 日和 2016 年 9 月 5 日召开第八届董事会第三十四次（临时）会议和第八届董事会第三十六次（临时）会议审议通过关于出售全部航运资产的相关事项，于 2016 年 11 月 7 日召开 2016 年第三次临时股东大会审议通过了上述事项。前次重大资产出售的方案概况如下：（重大资产出售具体情况详见上市公司于 2016 年 10 月 22 日披露的《中海（海南）海盛船务股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》等公告）

为出售持续亏损的航运业务资产，集中资源加快发展医疗健康服务业务，公司将全资子公司海南海盛 100%股权转让给中远海运集团全资子公司中远海运散运。海南海盛系公司为整合航运业务资产而新设立的全资子公司，承接了母公司的全部航运业务及资产，主营业务定位于干散货航运业务。同时，为配合中远海运集团的业务布局，海南海盛控股子公司广州振华同步将持有的主要经营油品航运业务的深圳三鼎 43%股权转让给中远海运集团以油气运输为主业的上市公司中远海能。

根据上市公司与中远海运散运签订的《股权转让协议（修订）》，上市公司收到中远海运散运支付的海南海盛 100%股权转让款 6,132.64 万元，并于交割日收到中远海运散运代海南海盛偿付的前述 141,567.31 万元款项，上述两项款项合计 147,699.95 万元。

该次交易结构如下图所示：



截至本报告书签署日，前次重大资产出售已实施完毕。

## 十六、其他重要事项

本报告书披露后，上市公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露上市公司本次交易的进展情况，投资者请到上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）浏览本重组报告书的全文及中介机构出具的意见。

## 重大风险提示

### 一、本次交易可能被暂停、中止或终止的风险

本次交易在上海联交所的组织和监督下通过公开挂牌转让方式进行，公司依据相关法律、法规的规定通过上海联交所产权交易系统参与竞价。根据《产权转让公告》要求，如截止标的资产挂牌结束之日只征集到一个符合条件的竞买人，则本次交易采用协议方式转让；如截止标的资产挂牌结束之日征集到两个及以上符合条件的竞买人，则本次交易采取网络竞价-多次报价方式确定受让方。因此，若存在多家意向受让方参与本次标的资产的竞买且报价高于公司报价，则公司面临本次交易竞买失败的风险。

同时，由于本次重大资产重组受到多方因素的影响且本次交易的实施尚须满足多项前提条件，本次重组可能因为且不限于以下事项的发生而终止：

1、为保护投资者合法权益，防止造成二级市场股价波动，公司在开始筹划本次交易的过程中采取了严格的保密措施，在连续停牌前未出现二级市场股价异动的情况。若公司在本次重大资产重组过程中股价出现异常波动或股票存在异常交易，且同时涉及内幕交易，则本次重大资产重组可能被暂停、中止或终止。

2、在本次交易审核过程中，交易双方可能需根据监管机构的审核要求不断完善交易方案，如交易双方无法就完善交易方案的措施达成一致，或公司股东大会不能按期召开，则本次交易存在终止的可能。

3、本次交易存在因标的资产出现无法预见的风险，而被暂停、中止或取消的风险。

上述情形均可能导致本次交易暂停、中止或终止，提请投资者注意。

### 二、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以下：

1、公司股东大会审议通过本次交易方案及相关议案；



## 2、其他可能涉及的审批事项。

鉴于本次交易项目挂牌公告期较短，本公司将及时办理摘牌事宜。上述批准均为本次交易实施的前提条件，公司将在取得上述批准后办理有关交易交割、实施等事宜。本次交易能否取得上述批准以及取得上述批准的时间存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

## 三、标的资产评估风险

本次交易在上海联交所的组织和监督下通过公开挂牌转让方式进行，挂牌底价以经国有资产评估备案的评估结果为基础，最终交易对价以市场化竞价确定。交易对方外滩集团已按照国有产权转让相关政策法规的规定分别委托具有证券业务资格的立信会计师和众华评估完成标的资产审计和资产评估，标的资产评估结果已经黄浦区国资委评估备案。

根据《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号），涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。根据上海联交所公告的《评估报告》，评估机构认为本次交易的评估不适用市场法和收益法，采用资产基础法进行评估并确定评估价值。尽管评估机构仅采用资产基础法进行评估，但和风置业的主要资产为房产（账面价值占总资产的比例为97.60%），评估机构对房产的评估采用了收益法和成本法两种评估方法，并取算术平均值作为评估结果，因此和风置业主要资产的估值可以进行验证。

由于评估是基于一系列假设及标的资产的相关经营状况而进行的，如未来出现预期之外的重大变化，可能会导致资产估值与实际情况不符。针对上述最终评估结果可能发生估值与实际情况不符的风险，公司提请投资者注意相关风险。

## 四、公开摘牌交易方式的风险

本次交易在上海联交所的组织和监督下通过公开挂牌转让方式进行。截至本报告书签署日，公司及各中介机构已查阅上海联交所提供的关于本次标的资产转

让的相关文件，包括《产权转让公告》、和风置业 2014 年至 2016 年 6 月审计报告（信会师报字[2016]第 124544 号）、和风置业评估报告（沪众评报字[2016]第 186 号）等。同时，公司及各中介机构通过交易相关方官方网站、全国企业信用信息公示系统等公开信息平台核查交易对方与标的资产的相关信息。通过核查，公司及中介机构未发现本次交易存在违反《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规的情形。如标的公司的产权权属、资产是否有权利限制等方面存在与交易对方公告信息不相符的情形以及交易对方可能存在重大未决诉讼、仲裁、行政处罚等情形，均可能对上市公司产生重大不利影响，提请投资者注意上述风险。

## 五、交易标的对上市公司持续经营影响的风险

上市公司通过本次交易取得和风置业 95%股权后，将对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——外滩医院，进一步完善公司的综合性及专业医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等医疗健康服务全产业链布局，同时整合线下医疗资源和线上资源，将公司打造为全产业链、线上线下立体型的医疗服务上市平台。

### （一）政策风险

社会资本举办医疗机构是我国医疗卫生改革的核心内容之一，近年来国务院和国家相关部门陆续颁布了一系列医疗机构改革的指导意见和发展规划鼓励和支持社会资本举办医疗机构。未来随着社会的发展，如医疗机构改革的相关政策出现不利调整，可能对公司经营带来影响。

### （二）外滩医院的执业许可申请风险

根据《医疗机构管理条例》及《医疗机构管理条例实施细则》等相关法律、法规的规定：“单位或者个人设置医疗机构，必须经县级以上地方人民政府卫生行政部门审查批准，并取得设置医疗机构批准书，方可向有关部门办理其他手续；医疗机构执业，必须进行登记，领取《医疗机构执业许可证》；申请医疗机构执业登记，应当具备以下条件：有设置医疗机构批准书；符合医疗机构的基本标准；

有适合的名称、组织机构和场所；有与其开展的业务相适应的经费、设施、设备和专业卫生技术人员；有相应的规章制度；能够独立承担民事责任。”未来外滩医院在具备相应的开业条件后将依法向主管部门申请办理《医疗机构执业许可证》。外滩医院能否取得上述许可及取得许可的时间存在不确定性，提请投资者关注上述风险。

### （三）市场竞争风险

目前，国家正在大力推进医疗服务行业改革，总体来说，未来医疗服务行业市场化水平将不断提高，市场竞争将逐渐激烈，优胜劣汰也将更加明显。外滩医院的竞争对手包括同一区域的公立医院、营利性医疗机构和社区卫生所等，以及未来不断涌现的互联网医疗服务提供商等。

#### 1、与公立医院的竞争风险

与公立医院相比，民营医院具有体制灵活，产权明晰，利益导向明确，管理层与员工激励制度规范合理等优势。民营医院主要通过更好地提升服务质量赢得患者信赖，增加诊疗人次、病房、病床使用率等来获取收益。

医改以来国家提出了一系列政策支持民营医院的发展，控制公立医院扩张。但是公立医院作为非营利性机构本身就更容易取得患者的信任，而且长期的政策扶持使得公立医院已经形成了强大的品牌优势、规模优势、人才优势，一直以来公立医院都处于医疗服务行业的主导地位。如果外滩医院在与同区域的公立医院的竞争中不能充分发挥民营医院的特点和优势将面临用户流失、经营不善等风险。

#### 2、与其他民营医院之间的竞争风险

在政策环境利好而医疗服务供需失衡的情况下，医疗服务行业越来越被视为未来消费的增长热点，近年来民营医院数量大幅增加，未来民营医院之间的竞争将日益激烈。随着医院市场化改革，各市场参与者都将不断提升自己的服务能力和水平，竞争将更加激烈，如果外滩医院无法就品牌、人才、技术实力等方面快速地建立自身优势，吸引并维持更多的用户和需求，其将面临经营业绩下滑的风险。

#### （四）专业人才不足风险

医疗服务行业属于技术密集型行业，高素质的医疗技术人才和管理人才对医疗机构的发展至关重要。目前，我国医疗服务行业中的专业人才较为稀缺。考虑到未来业务规模的不断扩大，外滩医院需通过自身培养或外部引进充足的专业人才。如果不能吸引和保留足够数量的技术人才和管理人才，外滩医院的经营业绩可能会由于专业人才不足受到不利影响。

#### （五）医疗事故风险

医疗服务业务存在着医疗事故风险，包括医生误诊、治疗检测设备事故及手术失误所造成的医患投诉及纠纷。为了最大限度地降低医疗风险，外滩医院将进一步注重医院医疗质量的持续改进，落实各项医疗核心制度，加强医务人员专业培训和职业道德建设，不断提升医疗服务专业水准。但在临床医学上，由于受到医学认知局限、患者个体差异、疾病复杂程度、医护人员素质及医院客观条件限制等诸多因素的影响，各类诊疗行为均不可避免地存在着一定程度的风险，医疗事故无法完全杜绝。如果未来外滩医院发生较大的医疗事故，将可能导致医院面临相关赔偿和损失的风险，也会对外滩医院的经营业绩、品牌及市场声誉造成不利影响。

#### （六）外滩医院项目延期建设运营风险

截至本报告书签署日，和风置业名下房产（四川中路 109 号、广东路 128 号、广东路 136 号-138 号）仍由黄浦区中心医院使用。根据黄浦区中心医院、和风置业和新黄浦集团签署的《非居住房屋承租转让协议书》，黄浦区中心医院将在新的黄浦区医疗卫生中心建设完毕投入使用后将上述房产搬迁腾空后移交和风置业，具体时间由黄浦区中心医院与和风置业协商。外滩集团披露的《产权转让公告》未明确黄浦区中心医院的具体搬迁时间及其在搬迁前继续使用上述房产的费用分担问题。

由于外滩医院的建设进度很大程度上受黄浦区中心医院的搬迁进度影响，若新的黄浦区医疗卫生中心建设或投入使用进度缓慢，将导致黄浦区中心医院搬迁进度缓慢，进而产生外滩医院项目延期建设运营的风险，提请投资者关注上述风

险。

### （七）外滩医院项目盈利不确定性风险

本次拟收购标的公司和风置业主要资产为位于上海市中心城区的黄浦区中心医院（原址）的部分房产（医院门诊楼、住院大楼、制剂楼和医技楼）。上市公司通过本次交易取得和风置业 95%股权后，将对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——外滩医院。由于该项目需要一定期限的建设及运营周期，无法在较短时间内实现盈利，因此短期内外滩医院项目的营业收入及经营利润存在一定的不确定性，提请投资者关注上述风险。

受益于我国居民，尤其是上海市中心城区国内外用户的高端医疗消费需求及能力逐步提高，以及相关政策大力支持等因素的推动，随着外滩医院的建成及正式运营，未来将提升公司在高端医疗及相关领域的知名度，为公司带来持续、稳定的经营利润，增强公司持续经营能力，实现股东长期回报。

## 六、交易完成后公司财务结构重大变化的风险

本次交易前，上市公司 2016 年 6 月 30 日的模拟资产负债率为 13.05%。本次交易后，根据天职国际会计师出具的备考审计报告，上市公司 2016 年 6 月 30 日的合并资产负债率为 41.60%，较本次交易前上市公司 2016 年 6 月 30 日的模拟资产负债率大幅上升，主要原因系公司尚未支付本次交易对价导致负债规模大幅上升所致。

本次交易导致公司财务结构的重大变化可能会加大公司偿债风险，增加公司短期资金周转压力，严重影响公司正常的业务运营，提请投资者关注上述风险。

## 七、标的公司土地、房产权属证书无法及时办理取得的风险

截至本报告书签署日，标的公司已取得黄浦区中心医院（四川中路 109 号、广东路 128 号、广东路 136 号-138 号）房屋使用权，按办公用地性质缴纳了公房残值补偿金，并取得相应《房屋土地权属调查报告书》，但尚未取得房地产权

证。和风置业土地使用权取得方式为划拨用地，相关土地出让手续亦尚在办理中。目前外滩集团及和风置业正在积极推进上述土地、房产权属证书的办理工作，上述土地、房产权属证书的办理无实质性障碍。

如标的公司因各种原因无法办理土地使用权出让手续及房地产权证将导致后续外滩医院项目建设进度缓慢，并对外滩医院及公司的经营造成不利影响。

## 八、上市公司作为受让方无法及时履行相关承诺的风险

根据外滩集团在上海联交所披露的《产权转让公告》要求，受让方需出具如下书面承诺：

“同意并确保标的公司名下的房产继续作为医疗用途，同意并确保标的公司按照“国际化、特色化”的原则，项目建设目标是“大专科、小综合”类型的高端国际医院。为体现该承诺的真实性和诚意，同意并确保从上海联合产权交易所出具《产权交凭证》之日起半年内提供与国际知名的综合性医院就本项目签订的有实质内容的具有法律效力的书面合作协议；如未能在上述期限内提供与国际知名的综合性医院就本项目签订的有实质内容的有法律效力的书面合作协议，同意转让方以本次最终成交价回购 95%股权及相应 74880.388277 万元的债权，并将最终成交价的 20%作为违约金在已支付的股权转让价款中扣除，剩余价款三日内无息返还给受让方。”

若公司成功竞买标的资产后未在上述规定时间内与国际知名的综合性医院就本项目签订的有实质内容的具有法律效力的书面合作协议，将面临相应的违约责任赔偿风险，提请投资者关注。

## 九、业务转型风险

本次交易前公司通过重大资产出售剥离了持续亏损的航运业务资产，集中资源和优势开展医疗健康服务产业。公司从 2015 年 11 月起先后投资设立了览海健康、海盛租赁、览海康复，主要经营健康咨询、医药科技、医疗器械、医院筹建等业务，已初步发展形成高端康复医院、线上医院、医疗设备融资租赁等业务板块，并正在筹备高端医疗诊所和专科医院等业务。

由于上市公司现有医疗健康服务产业发展尚处于初期阶段，部分投资项目尚未能实现经营收益，因此短期内公司营业收入及经营利润存在一定的不确定性。同时，公司的战略转型能否达到预期效果存在一定的不确定性。公司提醒投资者注意本次交易导致的业务结构变化及后续业务转型风险。

上述主营业务转型风险是公司向医疗健康服务业务转型发展阶段所必然经历的。公司将集中资源和优势，扩大公司医疗业务经营规模，降低经营风险；进一步完善医疗健康服务全产业链布局，降低单一业务运营风险，增强公司整体医疗业务抗风险能力。同时，公司将不断完善公司治理、加强内部控制，降低医疗业务转型发展的不确定性。公司将对相关情况进行真实、准确、及时、完整、公平的披露。

## **十、上市公司股价波动风险**

股价的波动不仅受公司的盈利水平和发展前景的影响，而且受国家宏观经济政策调整、利率和汇率的变化、股票市场的投机行为、投资者的心理预期等诸多因素的影响。由于以上多种不确定因素的存在，公司股票可能会产生脱离其本身价值的波动，从而给投资者带来投资风险。投资者在购买公司股票前应对股票市场价格的波动及股市投资的风险有充分的了解，并做出审慎判断。

## **十一、不可抗力风险**

自然灾害、战争以及其他突发性事件可能会对本次交易的标的资产、公司的财产、人员造成损害，并有可能影响本次交易的进程及公司的正常生产经营。此类不可抗力的发生可能会给公司增加额外成本，从而影响公司的盈利水平。

## 第一章 本次交易概况

### 一、本次交易的背景

#### （一）国家政策大力支持民营医院

鼓励和支持社会资本发展医院是我国医药卫生体制改革的核心内容之一。近年来，国务院及主管部门陆续颁布了一系列医疗机构改革的指导意见和发展规划，在政策上给予社会资本举办医疗机构更多的鼓励和支持。

公立医院长期以来处于医疗行业的主导地位。由于公立医院受到税收优惠、人才保障、医保定点等相关政策的支持，民营医院的发展空间相对不足，难以与公立医院竞争。自 2009 年启动新一轮医疗体制改革以来，国家密集出台一系列政策对促进民营医院发展、鼓励医疗领域竞争、提高医疗服务效率等方面起到了重要的推动作用，为社会资本进一步深入医疗服务领域扫清障碍。

截至 2015 年末，全国民营医院共计 14,518 所，在 2010 年至 2015 年间实现 15% 以上的年均复合增长率；民营医院数量占全国医院数量的比例由 2010 年的 33.79% 上升到 2015 年的 52.63%，呈现较快增长的趋势。同时，民营医院提供的服务量也快速增长。2015 年，民营医院的诊疗人次数达到 3.7 亿人次，占医院总诊疗人次的 12%。目前民营医院的诊疗人数占比仍相对较低，随着未来新医改的深化和市场医疗服务资源配置机制的逐步建立，民营医院市场份额将保持快速提升趋势。

#### （二）我国医疗服务市场未来空间巨大

医疗保健作为人的基本需求，具有明显的刚性需求特征。随着我国居民收入水平以及居民健康保健意识的不断提高，我国医疗健康服务市场快速发展。2015 年我国卫生总费用达 40,587.7 亿元，是 2005 年的 4.69 倍，年复合增长率超过 16%。

虽然国内卫生消费水平增长飞速，但 2015 年其在 GDP 总额中的占比仅为 5.92%，低于高收入和中高等收入国家水平。根据卫计委在《“健康中国 2020”



战略研究报告》中提出的卫生消费占 GDP 总额的比例在 2020 年达到 6.5%-7% 的目标进行测算，届时我国卫生消费市场将达到 6.2-6.7 万亿元的规模。未来，受我国人口老龄化现象日趋严重、慢性病患者率逐步上升、城市化进程加快、医疗消费需求向多层次、多元化发展等因素推动，我国卫生消费市场需求将持续扩大。

综上所述，我国医疗服务行业目前仍处在快速发展初期，但未来市场规模巨大，是公司实现战略转型优先考虑的领域。

### （三）公司加快产业结构调整，向医疗健康服务业务转型发展

#### 1、出售原主营航运业务资产，转型医疗健康产业

近年来，受世界经济复苏缓慢和国内经济转型、GDP 增速放缓等因素影响，全球干散货航运业整体表现不景气，公司原主营航运业务板块受到较大冲击，导致公司盈利能力不佳。综合考虑公司主营业务的盈利能力和未来市场发展前景，公司加快产业结构调整，谋求从干散货航运行企业向医疗健康服务产业进行转型。本次交易前，公司已将全部航运业务相关资产整体出售，并集中资源和优势专注于开展医疗健康服务产业。

#### 2、览海集团将利用自身资源及优势助力公司转型发展

览海集团控股子公司览海上寿于 2015 年 6 月与公司原控股股东中国海运签订了股权转让协议，协议受让了后者持有的上市公司 14.11% 的股份。经中国证监会批准，2016 年 3 月上市公司向览海集团全资子公司览海有限非公开发行 2.92 亿股。非公开发行完成后，览海集团通过览海有限和览海上寿合计持有公司 42.82% 股份，密春雷成为上市公司实际控制人。

览海集团成立于 2003 年 9 月，注册资本 30.24 亿元，经过十几年的发展已经成为一家产业结构清晰、管理健康有序的现代化大型综合企业集团。览海集团将公司规划定位于其下属医疗健康服务业务的唯一上市平台，将充分利用自身资源及优势，协助上市公司引进医疗健康专业人才、与国内外知名医疗机构开展合作、引导商业保险客户等。上市公司正优先发展高端康复医院、线上医院、医疗设备融资租赁等业务板块，同时筹备高端医疗诊所、高端综合性医院和专科医院

等业务，最终形成包括医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等业务板块的全医疗产业链平台，同时整合线下医疗资源和线上资源，打造成全产业链、线上线下立体型医疗服务上市平台。

## 二、本次交易的目的

### （一）建设上海市外滩金融集聚带内的国际高端医院

根据上海市黄浦区委、区政府关于完善上海市外滩金融集聚带的功能及配套设施建设的战略部署，为弥补外滩金融集聚带内高端医疗机构资源的相对不足，满足高端专业人才的医疗需求，上海市黄浦区拟将黄浦区中心医院作为区属二级医院将整体搬迁，并将和风置业名下的房产（即黄浦区中心医院原址）继续作为医疗用途，并通过股权转让的方式引进投资方规划建设国际高端医院。

上市公司通过本次交易取得和风置业 95%股权后，将对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——外滩医院。外滩医院将与国内外著名医疗机构在多个临床重点学科展开合作，重点打造肿瘤学科、心血管病、神经内外科、临床护理学科等特色医疗服务功能，成为按国际私立医院成熟管理模式运作的高端化、国际化、特色化的营利性综合医院，致力于满足人民群众日益多元化的医疗服务需求，顺应上海市发展高端医疗的政策导向，提升上海市的医疗资源供应能力和服务水平。

### （二）完善医疗健康服务全产业链布局，增强上市公司竞争实力

作为推进公司向医疗健康服务产业进行产业结构转型的重要战略举措，公司已于 2015 年下半年起先后投资设立了览海健康、海盛租赁、览海康复，主要经营健康咨询、医药科技、医疗器械、医院筹建等业务，已初步发展形成高端康复医院、线上医院、医疗设备融资租赁等业务板块，并正在筹备高端医疗诊所和专科医院等业务。上市公司通过本次交易取得和风置业 95%股权后，将对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——外滩医院，进一步完善公司的综合性及专

业医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等医疗健康服务全产业链布局，同时整合线下医疗资源和线上资源，将公司打造为全产业链、线上线下载体型的医疗服务上市平台。

### 三、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审批程序

- 1、本次交易方案已经上市公司第八届董事会第四十次（临时）会议审议通过。
- 2、本次交易已经外滩集团 2016 年第二届董事会第八次临时会议审议通过。
- 3、本次交易已经黄浦区国资委批复同意（黄国资委产权[2016]21 号、黄国资委产权[2016]27 号）。
- 4、本次交易评估结果已经黄浦区国资委评估备案。

#### （二）本次交易尚需履行的审批程序

本次交易尚需履行的审批程序包括但不限于以下：

- 1、公司股东大会审议通过本次交易方案及相关议案；
- 2、其他可能涉及的审批事项。

鉴于本次交易项目挂牌公告期较短，本公司将及时办理摘牌事宜。上述批准均为本次交易实施的前提条件，公司将在取得上述批准后办理有关交易交割、实施等事宜。本次交易能否取得上述批准以及取得上述批准的时间存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

### 四、本次交易的具体方案

本次交易为上市公司拟以支付现金方式竞买外滩集团在上海联交所挂牌转让的其持有的和风置业 95%股权及其对和风置业 74,880.39 万元债权，挂牌底价为 123,480.44 万元（具体转让价格以最终结果为准）。

### （一）交易对方与标的资产

本次交易的交易对方为外滩集团，标的资产为其持有的和风置业 95%股权及其对和风置业 74,880.39 万元债权。和风置业的主要资产为黄浦区中心医院原址（四川中路 109 号、广东路 128 号、广东路 136 号-138 号）房产，尚未开展实质性经营。

### （二）交易对价及支付方式

根据交易对方在上海联交所公告的《产权转让公告》，本次标的资产的挂牌底价为 123,480.44 万元（具体转让价格以最终结果为准），其中外滩集团持有的和风置业 95%股权的对价为 48,600.05 万元，外滩集团对和风置业 74,880.39 万元债权的对价为 74,880.39 万元。

本次交易的支付方式为现金方式。

### （三）评估基准日至股权交割日之间标的资产的损益归属

根据交易对方在上海联交所公告的《产权转让公告》，自评估基准日至工商变更登记完成日期间，标的公司因正常经营管理活动产生的盈利或亏损而导致的净资产的增加或减少及相关权益的增减由受让方按股权比例承继。

### （四）交易对价的支付及交割安排

根据交易对方在上海联交所公告的《产权转让公告》，本次交易的挂牌底价为 123,480.44 万元，具体交易对价以最终结果为准，并采用分期支付方式，具体如下：

1、首期价款（含交易保证金 37,044.13 万元）为转让标的成交价格的 54%（含交易保证金 37,044.13 万元）。受让方应当在《产权交易合同》签订之日起 5 个工作日内支付至上海联交所指定账户。

2、剩余价款为转让标的成交价格的 46%，受让方应于标的公司房产腾空交付之日起五个工作日内，但最迟不得晚于《产权交易合同》签订之日起的 12 个月内支付至上海联交所指定账户。《产权交易合同》签署的同时，受让方应就剩余价款（即转让标的成交价格的 46%）提供转让方认可的不可撤销的担保，并

按央行公布的同期银行贷款基准利率支付首次付款日至分期付款日期间的利息。

上市公司最终竞买成功后，将根据《产权交易合同》等约定与交易对方协商尽快办理交割。

## 五、本次交易系公开摘牌行为

本次交易在上海联交所的组织和监督下通过公开挂牌转让方式进行，挂牌底价以经国有资产评估备案的评估结果为基础，最终交易对价以市场化竞价确定。公司依据《中华人民共和国合同法》、《企业国有资产交易监督管理办法》、《企业国有产权转让管理暂行办法》以及上海联交所关于企业国有产权转让登记意向受让、组织网络竞价等相关规定，通过上海联交所产权交易系统参与竞价。因此，从交易形式和实质上看，本次交易属于完全市场化的并购行为，最终交易对价以市场化竞价确定，交易定价方式公允，交易安排不存在损害上市公司股东、特别是中小股东利益的情形。

外滩集团在上海联交所披露的《产权转让公告》要求“意向受让方通过资格确认并且缴纳保证金后，即视为已详细阅读并完全认可本资产转让项目所涉审计报告、资产评估报告及该等报告所披露内容以及已完成对本项目的全部尽职调查，并依据该等内容以其独立判断决定自愿全部接受产权转让公告之内容。”

截至本报告书签署日，公司及各中介机构已查阅上海联交所提供的关于本次标的资产转让的相关文件：《产权转让公告》、和风置业及外滩集团的公司章程、营业执照及企业产权登记证、和风置业验资报告（华夏会验（2010）第 199 号）、和风置业 2014 年至 2016 年 6 月审计报告（信会师报字[2016]第 124544 号）、和风置业评估报告（沪众评报字[2016]第 186 号）、和风置业股东全部权益价值评估备案表、黄浦区中心医院《房屋土地权属调查报告书》、《关于黄浦区中心医院（原址）医疗项目房产的说明》、外滩集团关于本次资产转让的董事会决议、黄浦区国资委下发的《关于同意上海外滩投资开发（集团）有限公司转让所持上海和风置业有限公司 95%股权的批复》（黄国资委产权[2016]21 号）、《关于同意转让上海和风置业有限公司部分债权的批复》（黄国资委产权[2016]27 号）等。同时，公司及各中介机构通过交易相关方官方网站、全国企业信用信息公示系统、

中国商标网、中国专利查询系统、中国执行信息公开网、中国银行间市场交易商协会网站、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询系统、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、中国证监会网站、上海证券交易所网站、深圳证券交易所网站、中共上海市纪律检查委员会及上海市监察局网站、中共上海市黄浦区纪律检查委员会及上海市黄浦区监察局网站、国内主要仲裁委员会网站（中国国际经济贸易仲裁委员会、北京仲裁委员会、上海国际经济贸易仲裁委员会、华南国际经济贸易仲裁委员会）等公开信息平台核查交易对方与标的资产的相关信息。通过核查，公司及中介机构未发现本次交易存在违反《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规的情形。

## 六、本次交易的受让方条件及需出具的承诺

根据外滩集团在上海联交所披露的《产权转让公告》要求，本次拟参与竞买标的资产的受让方需具备以下受让资格条件：

- 1、意向受让方应为中国境内依法设立并有效存续的企业法人。
- 2、意向受让方应具备良好的商业信用。
- 3、意向受让方应具备良好的财务状况及支付能力。意向受让方应提供不低于挂牌价格的银行资金存款证明。
- 4、意向受让方须提供与欧美发达国家（如美国、英国、德国等）国际知名的综合性医院就本项目签订的合作意向书。该综合性医院如位于美国、英国、德国，则须位列《产权转让公告》附件所列排名之内；如位于其他国家，则须位列本国权威综合排名前 5 位。上述书面合作意向书及排名资料须经转让方的认可。
- 5、本项目不接受联合受让主体，并且不得采用委托或信托等方式参与交易。
- 6、意向受让方应符合国家相关法律法规规定的其他条件。

此外，本次交易完成后，外滩集团作为持有标的公司 5% 股权的股东，要求受让方出具如下承诺函：

1、同意并确保标的公司名下的房产继续作为医疗用途，同意并确保标的公司按照“国际化、特色化”的原则，项目建设目标是“大专科、小综合”类型的高端国际医院。为体现该承诺的真实性和诚意，同意并确保从上海联交所出具《产权交凭证》之日起半年内提供与国际知名的综合性医院就本项目签订的有实质内容的具有法律效力的书面合作协议；如未能在上述期限内提供与国际知名的综合性医院就本项目签订的有实质内容的有法律效力的书面合作协议，同意转让方以本次最终成交价回购 95%股权及相应 74880.388277 万元的债权，并将最终成交价的 20%作为违约金在已支付的股权转让价款中扣除，剩余价款三日内无息返还给受让方。

2、同意股权受让后，外滩集团作为标的公司 5%股东有权在转让后标的公司董事会、监事会中各委派一名董事、监事。

3、同意股权受让后在修订的新的公司章程中明确规定应由标的公司股东会或董事会一致通过方能生效的决议事项为：

- (1) 变更标的公司房产的医疗用途；
- (2) 变更高端国际综合性医院的项目定位；
- (3) 转让或出租标的公司的房产；
- (4) 标的公司的融资、资产抵押、对外投资、担保等重大事项；
- (5) 关联方交易；
- (6) 同意股权受让后不得再次转让（无论直接或间接转让）该股权，除非与转让方协商一致并经股东会一致通过；
- (7) 法律法规规定及股东各方一致同意的其他事项。

## 七、本次交易构成重大资产重组

本次交易的挂牌底价为 123,480.44 万元（具体转让价格以最终结果为准），上市公司 2015 年 12 月 31 日经审计的合并财务报表归属于母公司所有者权益合计为 148,822.63 万元，占比达到 50%以上，且超过 5,000 万元。根据《重组管

理办法》，本次交易构成重大资产重组。

## 八、本次交易不构成关联交易

本次交易的交易对方为外滩集团，在本次交易前其与上市公司不存在关联关系，因此本次交易不构成关联交易。

## 九、本次交易不构成借壳上市

本次交易为上市公司以现金方式向无关联第三方购买资产，亦不会导致实际控制人发生变化，根据《重组管理办法》第十三条的相关规定，本次交易不构成借壳上市。

## 十、本次交易对上市公司的影响

### （一）本次交易对公司业务的影响

本次交易前，上市公司通过重大资产出售剥离了持续亏损的航运业务资产（重大资产出售情况详见本报告书“重大事项提示”之“十五、前次重大资产出售情况”），集中资源和优势开展医疗健康服务产业，已初步发展形成高端康复医院、线上医院、医疗设备融资租赁等业务板块，并正在筹备高端医疗诊所和专科医院业务。

上市公司通过本次交易取得和风置业 95%股权后，将对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——外滩医院，进一步完善公司的综合性及专业医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等医疗健康服务全产业链布局，同时整合线下医疗资源和线上资源，将公司打造为全产业链、线上线下立体型的医疗服务上市平台。

### （二）本次交易对公司主要财务指标及盈利能力的影响

本次交易前，上市公司通过重大资产出售剥离了持续亏损的航运业务资产，



集中资源和优势开展医疗健康服务产业。本次交易完成前后，公司的主要财务指标及盈利能力情况如下：

单位：万元

项目	交易后（备考）		交易前	
	2016.6.30/ 2016年1-6月	2015.12.31/ 2015年	2016.6.30/ 2016年1-6月	2015.12.31/ 2015年
总资产	424,598.75	293,253.69	282,943.23	151,648.07
总负债	176,645.43	157,279.27	36,933.35	17,617.09
归属于母公司所有者权益	216,642.14	133,014.31	216,642.14	133,014.31
归属于母公司所有者的净利润	302.61	2,541.00	302.61	2,541.17
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	302.76	2,541.00	302.76	2,541.17
加权平均净资产收益率	0.17%	1.81%	0.17%	1.81%
扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率	0.17%	1.81%	0.17%	1.81%
基本每股收益（元）	0.004	0.044	0.004	0.044
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元）	0.004	0.044	0.004	0.044

注：交易前财务数据和交易后备考财务数据分别以天职国际会计师事务所出具的模拟审计报告（天职业字[2016]16468号）和备考审计报告（天职业字[2016]16468-1号）为基础，详见“第九章 财务会计信息”。

公司从2015年11月起先后投资设立了览海健康、海盛租赁、览海康复，主要经营健康咨询、医药科技、医疗器械、医院筹建等业务，已初步发展形成高端康复医院、线上医院、医疗设备融资租赁等业务板块，并正在筹备高端医疗诊所和专科医院等业务。由于上市公司现有医疗健康服务产业发展尚处于初期阶段，部分投资项目尚未能实现经营收益，因此2015年和2016年1-6月，公司的医疗健康服务产业营业收入及经营利润规模较小。

和风置业主要资产为位于上海市中心城区的黄浦区中心医院（原址）的部分房产（医院门诊楼、住院大楼、制剂楼和医技楼）。上市公司通过本次交易取得和风置业95%股权后，将对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——外滩医院，进一步完善公司的综合性及专业医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等医疗健康服务全产业链布局，同时整合线下医疗资源和线上资源，

将公司打造为全产业链、线上线下立体型的医疗服务上市平台。

由于上市公司拟内部建设培育外滩医院，因此需要一定期限的建设及运营周期，无法在较短时间内实现盈利。但受益于我国居民，尤其是上海市中心城区国内外用户的高端医疗消费需求及能力逐步提高，以及相关政策大力支持等因素的推动，随着外滩医院的建成及正式运营，未来将提升公司在高端医疗及相关领域的知名度，为公司带来持续、稳定的经营利润，增强公司持续经营能力，实现股东长期回报。

### （三）本次交易对公司同业竞争的影响

#### 1、本次交易完成后的同业竞争情况

本次交易前，上市公司通过重大资产出售剥离了持续亏损的航运业务资产，集中资源和优势开展医疗健康服务产业。上市公司完成本次交易后将开设国际高端的综合性医院，进一步完善公司的综合性及专业医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等医疗健康服务全产业链布局。

上市公司间接控股股东览海集团控制的览海医疗经营范围为“医疗领域内投资，投资咨询，实业投资，资产管理，生物医疗器材领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，医疗器械的销售（限一类）。【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】；览海医疗全资子公司华山医疗经营范围为“筹建：内科（心血管内科、内分泌内科、消化内科、呼吸内科、神经内科、血液内科、肾病内科）、外科（普外科、泌尿外科、骨科、神经外科、胸心外科）、妇产科（妇科专业）、妇女保健科（围产期保健专业）、儿科、中医科（内科专业、外科专业、针灸专业、推拿专业）、耳鼻咽喉科（耳科专业、鼻科专业、咽喉科专业）、口腔科（口腔内科专业、口腔颌面外科专业、正畸专业、口腔修复专业、口腔预防保健专业）、眼科、肿瘤科、皮肤科、麻醉科、康复医学科、医疗美容科、精神科（临床心理专业）、预防保健科、检验科（临床体液血液专业、临床微生物学专业、临床生化检验专业、临床免疫血清学专业、临床细胞分子遗传学专业）、医学影像科（X线诊断专业、超声诊断、心电诊断专业、脑电及脑血流图诊断专业、神经肌肉电图专业、核医学专业）、病理科、急诊医学科（筹建期间不得从事以上范围的经营活

可开展经营活动】”。

截至本报告书签署日，览海医疗及华山医疗均未实质性对外开展医疗业务相关经营活动，与上市公司的医疗健康服务业务不存在实质性竞争。同时，览海集团及密春雷先生亦已承诺，在览海医疗、华山医疗未来具备注入上市公司条件的情况下，上市公司对览海医疗、华山医疗享有同等条件下的优先购买权。

综上所述，本次交易完成前后，上市公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在与上市公司形成实质性同业竞争的情形。

## 2、避免同业竞争的承诺

为保持上市公司独立性、保障全体股东，尤其是中小股东的利益，上市公司直接控股股东览海有限、间接控股股东览海集团和实际控制人密春雷先生已分别出具了避免同业竞争的承诺函。

（1）览海有限避免同业竞争的承诺内容如下：

“1、截至本承诺函出具之日，本公司所控制的其他企业没有直接或间接地从事任何与览海投资所从事的业务构成实质性竞争的业务活动，今后亦不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作和联营）参与或进行任何与览海投资所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争的业务活动。

2、对于将来可能出现的本公司控制或参股企业所生产的产品或所从事的业务与览海投资有竞争或构成竞争的情况，如览海投资提出要求，本公司承诺将出让本公司在所述企业中的全部出资或股份，并承诺给予览海投资对前述出资或股份的优先购买权，并将尽最大努力促使有关交易的价格是经公平合理的及与独立第三者进行正常商业交易的基础上确定的。

3、如出现因本公司或本公司控制的其他企业或组织违反上述承诺而导致览海投资的权益受到损害的情况，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”

（2）览海集团避免同业竞争的承诺内容如下：

“1、本公司控制的上海览海医疗投资有限公司、上海华山览海医疗中心有限公司均未实质性对外开展医疗业务相关经营活动，与览海投资的医疗健康服务

业务不存在实质性竞争。本公司承诺，在览海医疗、华山医疗未来具备注入览海投资条件的情况下，览海投资对览海医疗、华山医疗享有同等条件下的优先购买权。除此之外，截至本承诺函出具之日，本公司所控制的其他企业没有直接或间接地从事任何与览海投资所从事的业务构成实质性竞争的业务活动，今后亦不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作和联营）参与或进行任何与览海投资所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争的业务活动。

2、对于将来可能出现的本公司控制或参股企业所生产的产品或所从事的业务与览海投资有竞争或构成竞争的情况，如览海投资提出要求，本公司承诺将出让本公司在前述企业中的全部出资或股份，并承诺给予览海投资对前述出资或股份的优先购买权，并将尽最大努力促使有关交易的价格是经公平合理的及与独立第三者进行正常商业交易的基础上确定的。

3、如出现因本公司或本公司控制的其他企业或组织违反上述承诺而导致览海投资的权益受到损害的情况，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”

（3）实际控制人密春雷避免同业竞争的承诺内容如下：

“1、本人控制的上海览海医疗投资有限公司、上海华山览海医疗中心有限公司均未实质性对外开展医疗业务相关经营活动，与览海投资的医疗健康服务业务不存在实质性竞争。本人承诺，在览海医疗、华山医疗未来具备注入览海投资条件的情况下，览海投资对览海医疗、华山医疗享有同等条件下的优先购买权。除此之外，截至本承诺函出具之日，本人所控制的其他企业没有直接或间接地从事任何与览海投资所从事的业务构成实质性竞争的业务活动，今后亦不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作和联营）参与或进行任何与览海投资所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争的业务活动。

2、对于将来可能出现的本人控制或参股企业所生产的产品或所从事的业务与览海投资有竞争或构成竞争的情况，如览海投资提出要求，本人承诺将出让本人在前述企业中的全部出资或股份，并承诺给予览海投资对前述出资或股份的优先购买权，并将尽最大努力促使有关交易的价格是经公平合理的及与独立第三者进行正常商业交易的基础上确定的。

3、如出现因本人或本人控制的其他企业或组织违反上述承诺而导致览海投资的权益受到损害的情况，本人将依法承担相应的赔偿责任。”

#### （四）本次交易对关联交易的影响

##### 1、本次交易不构成关联交易

本次交易的交易对方为外滩集团，在本次交易前上市公司与其不存在关联关系，因此本次交易不构成关联交易。

##### 2、本次交易对公司后续关联交易的影响

本次交易前，上市公司通过重大资产出售剥离了持续亏损的航运业务资产，集中资源和优势开展医疗健康服务产业。上市公司完成本次交易后将开设国际高端的综合性医院，进一步完善综合性及专业医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等医疗健康服务全产业链布局。本次交易完成后不存在导致上市公司新增大量关联交易的情形。

本次交易完成后，上市公司与控股股东、实际控制人及其关联方之间的关联交易将继续严格按照《公司章程》及有关法律法规的要求履行关联交易决策程序，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，确保不损害公司和股东的利益，尤其是中小股东的利益。

##### 3、公司控股股东及实际控制人关于减少和规范关联交易的承诺

公司直接控股股东览海有限、间接控股股东览海集团已出具关于减少和规范关联交易的承诺函，主要内容如下：

“本公司及本公司所控制的其他企业与览海投资之间将尽可能的避免和减少关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司承诺将遵循市场化的公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、规范性文件和览海投资公司章程等有关规定履行合法程序，保证关联交易的公允性和合规性，并按照相关法律法规的要求及时进行信息披露。”

公司实际控制人密春雷先生出具了关于减少和规范关联交易的承诺函，主要内容如下：

“本人及本人所控制的其他企业与览海投资之间将尽可能的避免和减少关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本人承诺将遵循市场化的公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、规范性文件和览海投资公司章程等有关规定履行合法程序，保证关联交易的公允性和合规性，并按照相关法律法规的要求及时进行信息披露。”

#### **（五）本次交易对公司股权结构的影响**

本次交易拟以现金方式竞买标的资产，不涉及上市公司发行股份，本次交易对上市公司股权结构不产生影响。

#### **（六）本次交易对公司负债的影响**

本次交易前，上市公司 2016 年 6 月 30 日的模拟资产负债率为 13.05%。本次交易后，根据天职国际会计师出具的备考审计报告，上市公司 2016 年 6 月 30 日的合并资产负债率为 41.60%，较本次交易前上市公司 2016 年 6 月 30 日的模拟资产负债率大幅上升，主要原因系公司尚未支付本次交易对价导致负债规模大幅上升所致。随着公司医疗健康服务业务的逐步开展，未来公司资产负债率将趋同于同行业合理水平。

## 第二章 上市公司基本情况

### 一、基本信息

公司名称	览海医疗产业投资股份有限公司
成立日期	1993年4月2日
企业性质	股份有限公司（上市）
注册资本	87,328.65753 万元
法定代表人	密春雷
统一社会信用代码	91460000284077535Y
注册地址	海南省海口市龙昆北路2号珠江广场帝豪大厦25层
经营范围	医疗领域内的医疗服务、医疗投资、健康管理、资产管理、技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、一类医疗器械的销售；药品零售；高科技开发及应用；投资管理；装修工程，自有房屋租赁。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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）

### 二、历史沿革及股本变动情况

#### （一）设立及首次公开发行情况

1993年4月，经海南省股份制试点领导小组办公室“琼股办字〔1993〕6号”文件批准，由广州海运管理局等五家单位作为发起人，以定向募集方式设立海南海盛船务实业股份有限公司，总股本为12,500万股。

1996年3月，经中国证监会“证监发审字〔1996〕第18号”和“证监发字〔1996〕第51号”文件批准，公司于4月11日在上交所通过上网定价的发行方式，以每股发行价3.9元向社会公众公开发行4,170万股每股面值为1.00元的人民币普通股。发行完成后，公司总股本为16,670万股，股本结构如下：

股份类型	持股数量（万股）	持股比例
发起人股份	9,250.00	55.49%
募集法人股	750.00	4.50%
内部职工股	2,500.00	15.00%

股份类型	持股数量（万股）	持股比例
非上市流通股份合计	<b>12,500.00</b>	<b>74.99%</b>
人民币普通股	4,170.00	25.01%
已上市流通股合计	<b>4,170.00</b>	<b>25.01%</b>
股份总数	<b>16,670.00</b>	<b>100.00%</b>

## （二）1997 年配股

经 1997 年 4 月 28 日股东大会审议通过，并经海南省证券管理办公室“琼证办〔1997〕147 号”文件和中国证监会“证监上字〔1997〕65 号”文件批准，公司于 1997 年 8-9 月实施配股方案，向全体股东配售 2,002.05 万股普通股。

本次配股完成后，公司的股本结构如下：

股份类型	持股数量（万股）	持股比例
发起人股份	9,250.00	49.54%
募集法人股	751.05	4.02%
内部职工股	3,250.00	17.41%
未上市流通股份合计	<b>13,251.05</b>	<b>70.97%</b>
人民币普通股	5,421.00	29.03%
已上市流通股份合计	<b>5,421.00</b>	<b>29.03%</b>
股份总数	<b>18,672.05</b>	<b>100.00%</b>

## （三）1998 年股利分配及资本公积金转增股本

经 1998 年 4 月 10 日股东大会审议通过，公司于 1998 年 4 月实施利润分配及资本公积金转增股本方案，每 10 股送 3 股、转增 2 股。

本次股利分配及资本公积金转增股本完成后，公司的股本结构如下：

股份类型	持股数量（万股）	持股比例
发起人股份	13,875.00	49.54%
募集法人股	1,126.58	4.02%
内部职工股	4,875.00	17.41%
未上市流通股份合计	<b>9,876.58</b>	<b>70.97%</b>
人民币普通股	8,131.50	29.03%
已上市流通股份合计	<b>8,131.50</b>	<b>29.03%</b>



股份类型	持股数量（万股）	持股比例
股份总数	<b>28,008.08</b>	<b>100.00%</b>

#### （四）1999 年配股

经 1998 年 7 月 24 日股东大会审议通过，并经海南省证券管理办公室“琼证办（1999）70 号”文件和中国证监会“证监公司字（1999）85 号”文件批准，公司于 1999 年 11 月实施配股方案，向全体股东配售 3,720.18 万股普通股。

本次配股完成后，公司的股本结构如下：

股份类型	持股数量（万股）	持股比例
国有法人股	14,992.50	47.25%
募集法人股	1,127.96	3.56%
<b>未上市流通股份合计</b>	<b>16,120.46</b>	<b>50.81%</b>
社会公众股	15,607.80	49.19%
<b>已上市流通股份合计</b>	<b>15,607.80</b>	<b>49.19%</b>
股份总数	<b>31,728.26</b>	<b>100.00%</b>

#### （五）2006 年股权分置改革

经 2006 年第一次股东大会审议通过，公司实施股权分置改革方案，以截至 2005 年 12 月 31 日的流通股 15,607.80 万股为基数，向股权登记日登记在册的全体流通股股东以资本公积金定向转增股份，流通股股东每 10 股获得转增股份 8.32 股。该对价折算成非流通股股东送股方案，相当于流通股股东每 10 股获得 3 股。

股权分置实施后，公司的股本结构如下：

股份类型	持股数量（万股）	持股比例
国有法人持有股份	12,292.50	27.49%
社会法人持有股份	3,827.95	8.56%
<b>有限售条件的流通股份合计</b>	<b>16,120.45</b>	<b>36.05%</b>
人民币普通股	28,596.15	63.95%
<b>无限售条件的流通股份合计</b>	<b>28,596.15</b>	<b>63.95%</b>
股份总数	<b>44,716.60</b>	<b>100.00%</b>

#### （六）2008 年利润分配

经 2008 年 4 月股东大会审议通过，公司于 2008 年 6 月实施利润分配方案，每 10 股送 3 股并派发现金 0.40 元（含税）。

本次股利分配完成后，公司的股本结构如下：

股份类型	持股数量（万股）	持股比例
国有法人持有股份	15,980.25	27.49%
<b>有限售条件的流通股份合计</b>	<b>15,980.25</b>	<b>27.49%</b>
人民币普通股	42,151.33	72.51%
<b>无限售条件的流通股份合计</b>	<b>42,151.33</b>	<b>72.51%</b>
<b>股份总数</b>	<b>58,131.58</b>	<b>100.00%</b>

#### （七）2015 年第一大股东股权协议转让

中国海运于 2015 年 6 月 4 日与览海上寿签订了《关于转让中海（海南）海盛船务股份有限公司股份之股份转让协议》，协议转让其持有的 82,000,000 股上市公司股票，并于 2015 年 6 月 26 日收到国务院国资委《关于中海（海南）海盛船务股份有限公司国有股东所持股份协议转让有关问题的批复》（国资产权〔2015〕475 号）。2015 年 7 月 3 日上述协议转让完成过户，中国海运持有 77,802,500 股上市公司股票，占览海投资总股本的 13.38%，览海上寿持有上市公司 14.11% 的股份。

#### （八）2016 年非公开发行股票

2016 年 3 月 16 日，经中国证监会《关于核准中海（海南）海盛船务股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可〔2015〕2977 号）的批准，公司非公开发行 291,970,802 股。

本次发行完成后，公司的股本结构如下：

股份类型	持股数量（万股）	持股比例
社会法人持有股份	29,197.08	33.43%
<b>有限售条件的流通股份合计</b>	<b>29,197.08</b>	<b>33.43%</b>
人民币普通股	58,131.58	66.57%
<b>无限售条件的流通股份合计</b>	<b>58,131.58</b>	<b>66.57%</b>
<b>股份总数</b>	<b>87,328.66</b>	<b>100.00%</b>

### （九）2016 年回购股份

2016 年 9 月 13 日，公司召开第八届董事会第三十五次（临时）会议审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份的预案》。2016 年 11 月 7 日，公司召开 2016 年第三次临时股东大会审议通过了上述议案。

本次拟回购股份采用集中竞价交易方式，拟回购股份的金额为 5,000 万元，具体金额以实际回购的股份数量和价格确定。拟回购股份的价格为不超过董事会通过回购股份决议之日的股票收盘价 12.81 元/股。拟回购股份的数量为不少于 390.32 万股，具体数量以回购期满时实际回购的股份数量为准。若在回购期内公司有派息、资本公积金转增股份、派送股票红利等事项，公司将对回购价格、数量进行相应的调整。上述回购的股份将予以注销，从而减少公司的注册资本。

### 三、本次交易前股本结构

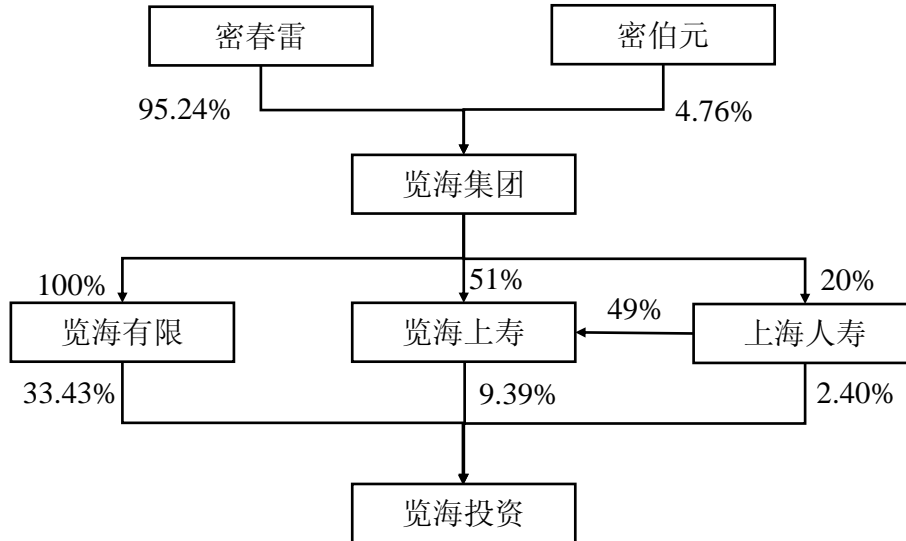
截至 2016 年 6 月 30 日，览海投资的前十大股东情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	上海览海投资有限公司	29,197.08	33.43%
2	上海览海上寿医疗产业有限公司	8,200.00	9.39%
3	中国海运（集团）总公司	7,780.25	8.91%
4	上海人寿保险股份有限公司	2,097.87	2.40%
5	胡冰	613.00	0.70%
6	中国农业银行股份有限公司-南方改革机遇灵活配置混合型证券投资基金	605.00	0.69%
7	中国工商银行-华安中小盘成长混合型证券投资基金	580.00	0.66%
8	中国农业银行-华夏平稳增长混合型证券投资基金	578.95	0.66%
9	中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金	524.38	0.60%
10	全国社保基金一零七组合	480.00	0.55%
	合计	50,656.54	58.01%

## 四、控股股东和实际控制人情况

### （一）产权控制关系结构图

截至本报告书签署日，上市公司的产权控制关系结构图如下：



### （二）控股股东及实际控制人

#### 1、控股股东情况

览海有限持有上市公司 33.43% 的股份，系上市公司控股股东。览海有限的基本情况如下：

公司名称	上海览海投资有限公司
成立日期	2015 年 4 月 20 日
注册资本	10,000 万人民币
法定代表人	密春雷
统一社会信用代码	91310115332590449N
住所	中国（上海）自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室
经营范围	实业投资、投资管理、资产管理、企业管理咨询、商务信息咨询。【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、实际控制人情况

截至本报告书签署日，览海投资持有公司 33.43% 的股份，为公司控股股东；览海上寿持有公司 9.39% 的股份，与览海有限合计持有公司 42.82% 的股份。览海有限与览海上寿的实际控制人均为密春雷，因此，密春雷为公司实际控制人。

密春雷，男，1978年出生，中国国籍，无境外永久居留权，创立览海集团并任法定代表人。现任上海市政协委员、上海市青联委员等。

### （三）最近三年控制权变动情况

截至2015年6月30日，中国海运持有公司27.49%的股份，为公司控股股东，国务院国资委为公司的实际控制人。

中国海运于2015年6月4日与览海上寿签订了《关于转让中海（海南）海盛船务股份有限公司股份之股份转让协议》，协议转让其持有的82,000,000股上市公司股票，并于2015年6月26日收到国务院国资委《关于中海（海南）海盛船务股份有限公司国有股东所持股份协议转让有关问题的批复》（国资产权〔2015〕475号）。2015年7月3日上述协议转让完成过户，中国海运持有77,802,500股上市公司股票，占上市公司总股本的13.38%，览海上寿持有上市公司14.11%的股份。

2016年3月，经中国证监会《关于核准中海（海南）海盛船务股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可〔2015〕2977号）的批准，上市公司向览海有限非公开发行291,970,802股。本次发行完成后，览海有限持有上市公司33.43%的股份，成为上市公司控股股东；览海上寿持有公司9.39%的股份，二者合计持有公司42.82%的股份，密春雷成为上市公司的实际控制人。

除上述控制权变动外，公司最近三年内不存在其他控制权变动情况。

## 五、最近三年重大资产重组情况

本次交易前，上市公司通过重大资产出售剥离了持续亏损的航运业务资产，该次重大资产重组情况详见本报告书“重大事项提示”之“十五、前次重大资产出售情况”。

除前次重大资产出售外，公司最近三年不存在重大资产重组情况。

## 六、主营业务发展情况

近年来，受世界经济复苏缓慢和国内经济转型、GDP 增速放缓等因素影响，全球干散货航运业整体表现不景气，公司原主营航运业务板块受到较大冲击，导致公司盈利能力不佳。综合考虑公司主营业务的盈利能力和未来市场发展前景，公司加快产业结构调整，谋求从干散货航运行企业向医疗健康服务产业进行转型。本次交易前，公司已将全部航运业务相关资产整体出售，并集中资源和优势专注于开展医疗健康服务产业。

按照医疗健康服务业务发展的难易程度以及对医疗健康服务业务整体布局，览海投资正在优先发展高端康复医院、线上医院、医疗设备融资租赁等业务板块，同时筹备高端医疗诊所和专科医院等业务，并将继续通过内部培育及外部收购发展高端综合性医院及专科医院业务，具体情况如下：

业务开展情况	所属业务板块	具体情况
正在实施/建设中	线上医院	主要由览海健康实施，计划项目投资约 1,600 万元
	高端康复医院	主要由览海康复实施，计划项目投资约 5 亿元
	医疗设备融资租赁	主要由海盛租赁实施，截至 2016 年 9 月末，海盛租赁已实现营业收入 2,473.41 万元
拟实施	高端医疗诊所	拟投资建设览海国际广场医疗中心项目，计划项目投资约 7,000 万元
	专科医院	拟投资建设肿瘤研究中心项目，计划项目投资约 18 亿元
本次交易完成后拟开展	国际高端的综合性医院	拟通过本次交易取得和风置业 95% 股权后，对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——外滩医院，计划项目投资约 8.7 亿元（不含本次交易对价）

注：上述项目的具体投资金额尚具有不确定性，未来将根据项目进展情况履行公司相应决策程序并公告。

### 1、医疗设备融资租赁业务

公司的医疗设备融资租赁业务主要由海盛租赁开展。海盛租赁成立于 2016 年初，注册资本 5 亿元，并于 2016 年 4 月起正式开展业务。2016 年 1-9 月，海盛租赁分别实现营业收入和净利润 2,473.41 万元和 862.96 万元（未经审计）。

海盛租赁已聚集了来自融资租赁行业知名企业、平均拥有 10 年以上丰富行业经验的经营管理人才以及专业素质过硬的业务骨干，并根据专业化、低风险的稳健发展原则，已逐步开拓医疗健康、城市公用事业及智能制造等行业优质客户。

未来海盛租赁将在上述领域进一步深耕细作，降低信用风险，稳步发展规模，并充分依托母公司的医疗健康业务优势，发挥规模化优势，与其他医疗健康业务形成有效联动。

## 2、高端康复医院业务

公司的高端康复医院业务主要由览海康复实施。览海康复于2016年初成立，注册资本1.5亿元，并于2016年6月取得了上海市闵行区华漕镇MHP0-1402单元新虹桥国际医学中心33-05地块的国有建设用地使用权，该地块出让面积为14,141.20平方米。

览海康复计划与多家国内外著名医院在神经外科、肿瘤科、骨科等方面进行深度合作，打造成为上海新虹桥国际医学中心园区的高端康复医疗龙头。览海康复拟开设床位200张，其中康复专业床位将达到75%以上；总从业人员数量预计约270名，其中医师30名，护士60名，康复治疗师60名。医师中具有副高级及以上专业技术任职资格的人数将不少于医师总数的10%。

## 3、线上医院（健康管理）业务

公司的线上医院（健康管理）业务主要由览海健康开展。览海健康成立于2015年11月，目前其自主开发的“我有医生”在线医疗系统已投入试运行。“我有医生”系统将通过视频语音通话等信息化手段，实现医生与用户之间远程的在线诊断治疗、在线复诊、在线慢性病管理、在线健康咨询及电子病历等服务及功能，与母公司的线下实体医院及合作医院实现无缝对接，并提供专家转诊的绿色通道。

截至本报告书签署日，览海健康已与多家知名医院等医疗机构的专家开展业务合作，覆盖了内科、皮肤科、儿科及妇科等科室。

## 4、高端医疗诊所和专科医院业务

### （1）高端医疗诊所业务

公司拟投资建设览海国际广场医疗中心项目。该中心主要面向具有一定经济实力和拥有商业医疗保险的中高端客户，并重点打造中西医结合心血管、内分泌、神经、肿瘤专科门诊，主要提供日间手术、日间化疗、中医养生、医疗美容、健

健康管理等服务。

该中心将采用先进的医疗设备和领先的诊疗技术，吸引国内外知名专家，引进国外成熟的医学管理团队并运用国际先进管理理念来开展该项目。该项目可以有效弥补上海中心区域高端服务缺乏的医疗布局，与其他医疗机构错位发展，满足患者多元化医疗服务需求，顺应上海市发展高端医疗的政策导向，增加和提升上海中心区域医疗资源供应和医疗服务水平。该中心总从业人员数量预计约 110 人，其中医技人员约 80 人，护士约 20 人，管理人员约 10 人。

## （2）专科医院业务

公司拟投资建设肿瘤研究中心项目。该中心将以手术、化疗、放疗等肿瘤治疗的三大常规手段为依托，针对常见的实体肿瘤、血液肿瘤以及儿童肿瘤等提供具有国际前沿水平的高品质医疗服务。同时，该中心将与国内外知名的具有肿瘤学科特色的医疗机构合作，以抗肿瘤药物临床试验为主要特色，针对目前国内尚未上市但在国际上已被认可的临床肿瘤新药，在符合国内临床试验审批条件的前提下，开展 I、II 期临床试验，并引进国外先进技术应用于肿瘤疾病的临床诊断和治疗，促进肿瘤治疗药物的快速产业化，从而将该中心建设成具有国际水平的肿瘤研究机构。该中心拟以三级肿瘤医院标准建设，开设床位约 400 张，每床至少配备 0.4 名护士，医生护士比例将达到 1:1.6，预计总从业人员数量约 800 人，其中卫生技术人员约 750 人。

## 5、国际高端的综合性医院

公司通过本次交易取得和风置业 95% 股权后，将对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——外滩医院。外滩医院将与国内外著名医疗机构在多个临床重点学科展开合作，重点打造肿瘤学科、心血管病、神经内外科、临床护理学科等特色医疗服务功能，成为按国际私立医院成熟管理模式运作的高端化、国际化、特色化的营利性综合医院，致力于满足人民群众日益多元化的医疗服务需求，顺应上海市发展高端医疗的政策导向，提升上海市的医疗资源供应能力和服务水平。



综上，本次交易完成后，公司将进一步完善综合性及专业医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等医疗健康服务全产业链布局，同时整合线下医疗资源和线上资源，将公司打造为全产业链、线上线下立体型的医疗服务上市平台。

## 七、主要财务指标

本次交易前，上市公司通过重大资产出售剥离了持续亏损的航运业务资产，集中资源和优势专注于开展医疗健康服务产业。根据天职会计师出具的模拟审计报告（天职业字[2016]16468号），公司2015年及2016年1-6月的模拟主要财务数据及财务指标（合并数）如下：

单位：万元

项目	2016.6.30/ 2016年1-6月	2015.12.31/ 2015年
资产总额	282,943.23	151,648.07
负债总额	36,933.35	17,617.09
所有者权益合计	246,009.88	134,030.98
归属于母公司所有者权益合计	216,642.14	133,014.31
营业收入	472.21	-
利润总额	10.25	2,425.79
净利润	-66.32	2,425.79
归属于母公司所有者的净利润	302.61	2,541.00
资产负债率	13.05%	11.62%
加权平均净资产收益率	0.17%	1.81%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	0.17%	1.81%
基本每股收益（元）	0.004	0.044
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元）	0.004	0.044

注：上市公司最近一年及一期经审计的模拟财务报告详见本报告书“第九章 财务会计信息”之“二、上市公司模拟合并财务报表”。

## 八、上市公司及其现任董事、高级管理人员行政或刑事处罚情况

截至本报告书签署日，上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌

犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形，且最近三年不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事处罚的情况。

## **九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员诚信情况**

上市公司及其董事、监事和高级管理人员已出具承诺，最近三年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公开谴责等不诚信行为。

## 第三章 交易对方基本情况

### 一、交易对方基本情况

本次交易的交易对方为上海外滩投资开发（集团）有限公司。鉴于本次交易在上海联交所通过公开挂牌转让方式进行的特殊性，关于本次交易的交易对方、交易标的等信息来源于上海联交所的公告信息、从公开渠道获取的信息资料（包括但不限于交易对方官方网站、全国企业信用信息公示系统、中国银行间市场交易商协会网站、中国商标网、中国专利查询系统、中国执行信息公开网等），其基本情况如下：

#### （一）基本信息

公司名称	上海外滩投资开发（集团）有限公司
企业性质	有限责任公司（国有独资）
成立日期	2009年9月7日
住所	上海市黄浦区四川中路276号九层
法定代表人	周旭民
注册资本	121,000万元
统一社会信用代码	9131000069419868XH
经营范围	土地收购和储备，房地产开发经营，实业投资，房屋置换，房屋拆迁，市政配套设施建设和管理，物业管理，建筑工程，房产咨询（不含中介），停车场管理，酒店管理，会展服务，五金交电，百货，从事货物及技术的进出口业务。【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】

#### （二）历史沿革

为贯彻落实国务院和上海市委、市政府关于推进上海“两个中心”建设的精神，加快外滩金融集聚带建设，推进实体化运作进程，黄浦区政府以新黄浦集团为核心主体，整合黄浦区土地发展公司、外滩一体化公司，于2009年9月7日投资组建了上海外滩投资开发有限公司，注册资本20,000万元。

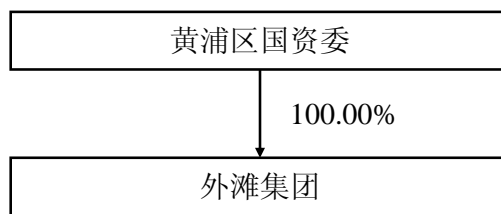
2009年9月29日，经黄浦区政府《关于组建上海外滩投资开发（集团）有限公司股权划转事宜的批复》（黄府[2009]30号）同意，新黄浦集团、黄浦区土地发展公司、外滩一体化公司的股权整体划转至上海外滩投资开发有限公司，

并由有限公司变更转（集团）有限公司。2009年10月23日，经上海市工商行政管理局核准，上海外滩投资开发有限公司更名为上海外滩投资开发（集团）有限公司，注册资本变更为101,000万元。

2015年12月，经黄浦区国资委《关于同意增加上海外滩投资开发（集团）有限公司注册资本金的批复》（黄国资委预算[2015]57号）同意，外滩集团增资20,000万元。2016年1月13日，外滩集团完成工商变更登记，注册资本变更为121,000万元。

### （三）控股股东及实际控制人

截至本报告书签署日，黄浦区国资委持有外滩集团100%股权，系外滩集团的控股股东及实际控制人，其股权控制关系如下：



### （四）主营业务情况

外滩集团主要从事土地收购和储备、房地产开发经营等，业务集中在外滩金融集聚带，重点从事外滩金融集聚带范围内的历史保护建筑置换和改造、综合配套设施建设和管理、商业地产开发经营等业务，形成了以旅游饮食服务业和房地产业为两大主营业务收入板块的稳定格局。

### （五）主要财务数据

根据立信会计师出具的《审计报告》（信会师报字[2015]第120448号、信会师报字[2016]第121318号），外滩集团最近两年经审计的主要财务数据（合并口径）如下：

单位：万元

项目	2015-12-31	2014-12-31
资产总额	1,813,457.03	1,626,168.55
负债总额	1,485,383.13	1,335,316.38

归属于母公司所有者权益合计	269,385.89	249,728.41
所有者权益合计	328,073.90	290,852.17
项目	2015年	2014年
营业收入	32,563.41	29,445.84
营业利润	-11,988.22	-4,380.78
利润总额	2,654.09	8,962.11
净利润	1,066.23	4,445.59
归属于母公司所有者的净利润	1,045.98	4,287.99
经营活动产生的现金流量净额	-43,066.82	-137,442.04
投资活动产生的现金流量净额	-5,517.40	-24,211.11
筹资活动产生的现金流量净额	78,156.19	130,920.47
现金及现金等价物净增加额	29,670.06	-30,722.31

#### （六）下属主要企业情况

截至2016年3月31日，外滩集团拥有7家一级子公司和10家二级子公司，基本情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	级次	注册资本	持股比例
1	上海新黄浦（集团）有限责任公司	一级	50,000	100.00%
2	上海市黄浦区土地发展有限公司	一级	30,000	100.00%
3	上海外滩一体化开发有限公司	一级	1,000	100.00%
4	上海中央商场投资有限公司	一级	121,000	100.00%
5	上海和风置业有限公司	一级	2,000	100.00%
6	上海外滩滨江综合开发有限公司	一级	50,000	50.00%
7	上海外滩老建筑投资发展有限公司	一级	50,000	50.00%
8	上海海浦中心房地产有限公司	二级	940（美元）	100.00%
9	上海外滩源发展有限公司	二级	4,750	100.00%
10	中国新黄浦集团（香港）有限公司	二级	100（港币）	100.00%
11	申江国际发展有限公司	二级	20（港币）	100.00%
12	上海新黄浦资产管理有限公司	二级	3,000	100.00%
13	上海和盈置业有限公司	二级	2,000	100.00%
14	上海和立置业有限公司	二级	2,000	100.00%
15	上海滨江祥瑞投资建设有限责任公司	二级	15,000	64.30%

序号	公司名称	级次	注册资本	持股比例
16	上海鑫景滨江投资发展有限公司	二级	5,000	78.07%
17	上海和筠文化传播有限公司	二级	20	100%

## 二、交易对方其他事项说明

### （一）交易对方与上市公司之间的关系

截至本报告书签署日，外滩集团与公司不存在关联关系。

### （二）交易对方向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况说明

截至本报告书签署日，外滩集团未向公司推荐董事及高级管理人员。

### （三）交易对方及其主要管理人员最近五年内受到行政处罚、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情况以及诚信情况

鉴于本次交易在上海联交所通过公开挂牌转让方式进行的特殊性，交易对方外滩集团系上海市黄浦区国资委下属的国有独资公司，截至本报告书签署日，全国企业信用信息公示系统显示外滩集团的董事为周旭民、孙志国、吴婷华、李文祥、周吉高，监事为蒋锡明、冯岚、吴宝荣、杨雷、王蓉。公司通过查阅中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询系统、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、中国证监会网站、上海证券交易所网站、深圳证券交易所网站、中共上海市纪律检查委员会及上海市监察局网站、中共上海市黄浦区纪律检查委员会及上海市黄浦区监察局网站、国内主要仲裁委员会网站（中国国际经济贸易仲裁委员会、北京仲裁委员会、上海国际经济贸易仲裁委员会、华南国际经济贸易仲裁委员会）等，未发现交易对方及其主要管理人员最近五年受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况，亦未发现存在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形。

## 第四章 交易标的基本情况

### 一、基本情况

#### （一）基本信息

公司名称	上海和风置业有限公司
企业性质	有限责任公司（法人独资）
住所	上海市黄浦区金陵东路 569 号 810 室
法定代表人	周旭民
注册资本	2,000 万元
成立日期	2010 年 9 月 21 日
统一社会信用代码	913101015619319053
经营范围	房地产开发经营，实业投资（除股权投资和股权投资管理），市政配套建设，物业管理，室内外装璜，餐饮管理（不含食品生产经营），停车库经营管理，商务咨询，旅游纪念品，工艺品，会展会务服务。【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】

#### （二）历史沿革

##### 1、2010 年 9 月设立

2010 年 9 月，新黄浦集团出资 2,000 万元设立和风置业。经上海华夏会计师事务所鉴证并出具《验资报告》（华夏会验（2010）第 199 号），确认截至 2010 年 9 月 3 日，和风置业已收到新黄浦集团现金出资 2,000 万元。2010 年 9 月 21 日，和风置业取得上海市工商行政管理局颁发的营业执照。和风置业设立时的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
新黄浦集团	2,000	100%
合计	<b>2,000</b>	<b>100%</b>

##### 2、2014 年 8 月股权划转

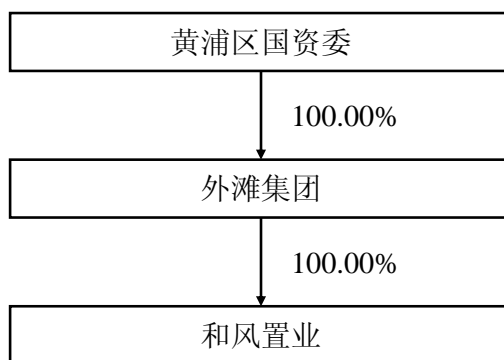
2014 年 8 月 1 日，经黄浦区国资委《关于同意将上海和风置业有限公司股权无偿划转至上海外滩投资开发（集团）有限公司的批复》（黄国资委产权[2014]3

号)同意,新黄浦集团将其持有的和风置业 100%股权无偿划转予外滩集团。2014 年 9 月 16 日,和风置业办理完毕工商变更登记手续。本次股权无偿划转完成后,和风置业的股权结构如下:

股东名称	出资金额(万元)	出资比例
外滩集团	2,000	100%
合计	<b>2,000</b>	<b>100%</b>

### (三) 控股股东及实际控制人

截至本报告书签署日,外滩集团持有和风置业 100%股权,系和风置业的控股股东;黄浦区国资委为和风置业的实际控制人,其股权控制关系如下:



### (四) 下属企业情况

截至本报告书签署日,和风置业未拥有控股或参股的公司。

## 二、主要资产权属情况

根据立信会计师出具的《审计报告》(信会师报字[2016]第 124544 号),截至 2016 年 6 月 30 日,和风置业主要资产账面价值如下:

单位:万元

项目	账面价值
货币资金	30.42
其他应收款	1,911.00
存货	78,882.94
其他流动资产	0.08
固定资产	28.69



项目	账面价值
投资性房地产	0.07
其他资产	0.01
<b>资产合计</b>	<b>80,824.44</b>

截至 2016 年 6 月 30 日，和风置业的主要资产为计入存货的房产和土地使用权，其他资产主要包括货币资金和其他应收款等。

### （一）房产情况

根据上海市黄浦区委、区政府关于完善上海市外滩金融集聚带的功能及配套设施建设的战略部署，为弥补外滩金融集聚带内高端医疗机构资源的相对不足，满足高端专业人才的医疗需求，上海市黄浦区拟将黄浦区中心医院作为区属二级医院将整体搬迁，并将和风置业名下的房产（即黄浦区中心医院原址）继续作为医疗用途，并通过股权转让的方式引进投资方规划建设国际高端医院。

截至本报告书签署日，和风置业已取得黄浦区中心医院（四川中路 109 号、广东路 128 号、广东路 136 号-138 号）房产的共有房屋承租权，并缴纳了公房残值补偿金，取得上海市黄浦区测绘中心出具的《房屋土地权属调查报告书》，但尚未取得房产证。上述房产的具体情况如下：

序号	房地坐落	部位	用途	建筑面积（平方米）
1	四川中路 109 号	1-18 层全幢	医疗	22,129.82
		地下 1-2 层全部	医疗	2,028.32
2	广东路 128 号	1-9 层全幢	医疗	6,325.93
		地下 1 层全部	医疗	737.75
		1-4 层全幢	医疗	1,010.03
3	广东路 136 号-138 号	1-6 层全幢	医疗	2,401.11
合计		-	-	<b>34,632.96</b>

截至本报告书签署日，上述房产仍由黄浦区中心医院使用。根据黄浦区中心医院、和风置业和新黄浦集团签署的《非居住房屋承租转让协议书》，黄浦区中心医院将在新的黄浦区医疗卫生中心建设完毕投入使用后将上述房产搬迁腾空后移交和风置业。

### （二）土地使用权情况

根据上海市黄浦区测绘中心出具的《房屋土地权属调查报告书》，上述黄浦区中心医院（四川中路 109 号、广东路 128 号、广东路 136 号-138 号）房产所在地的土地使用权系划拨取得，面积为 4,634.74 平方米。目前外滩集团及和风置业正在积极推进上述土地、房产权属证书的办理工作，上述土地、房产权属证书的办理无实质性障碍。

### （三）商标及专利

截至本报告书签署日，和风置业未拥有商标及专利。

### （四）资产抵押情况

根据立信会计师出具的标准无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2016]第 124544 号）和众华评估出具的《上海外滩投资开发（集团）有限公司拟对上海和风置业有限公司股权转让涉及的股东全部权益价值评估报告》（沪众评报字[2016]第 186 号），截至 2016 年 6 月 30 日，和风置业持有的资产产权清晰，均不存在抵押、质押等权利受限的情形。

## 三、主要负债和担保情况

根据立信会计师出具的《审计报告》（信会师报字[2016]第 124544 号），截至 2016 年 6 月 30 日，和风置业负债情况如下：

单位：万元

项目	账面价值
应交税费	0.00
其他应付款	78,822.99
<b>负债合计</b>	<b>78,822.99</b>

截至 2016 年 6 月 30 日，和风置业的其它应付款情况如下：

单位：万元

债权人	账面价值
外滩集团	78,821.46
新黄浦集团	1.53
<b>合计</b>	<b>78,822.99</b>

2015年，和风置业受让黄浦区中心医院房产，外滩集团代和风置业垫付黄浦区中心医院房产产权转让补偿款（公房残值补偿金）及建造成本费用，形成了和风置业对外滩集团的其他应付款。

根据立信会计师出具的标准无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2016]第124544号）和众华评估出具的《上海外滩投资开发（集团）有限公司拟对上海和风置业有限公司股权转让涉及的股东全部权益价值评估报告》（沪众评报字[2016]第186号），截至2016年6月30日，和风置业不存在对外担保及或有负债的情形。

#### 四、主营业务发展情况

和风置业成立于2010年，尚未开展实质性经营，报告期内亦未实现营业收入。

根据上海市黄浦区委、区政府关于完善上海市外滩金融集聚带的功能及配套建设的战略部署，为弥补外滩金融集聚带内高端医疗机构资源的相对不足，满足高端专业人才的医疗需求，上海市黄浦区拟将黄浦区中心医院作为区属二级医院将整体搬迁，并将和风置业名下的房产（即黄浦区中心医院原址）继续作为医疗用途，并通过股权转让的方式引进投资方规划建设国际高端医院。外滩集团在本次转让标的资产时要求受让方在递交申请时须提供书面承诺，同意将标的公司的房产继续作为医疗用途，该项目将规划建设为国际高端医院。上市公司通过本次交易取得和风置业95%股权后，将对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——外滩医院。外滩医院将与国内外著名医疗机构在多个临床重点学科展开合作，重点打造肿瘤学科、心血管病、神经内外科、临床护理学科等特色医疗服务功能，成为按国际私立医院成熟管理模式运作的高端化、国际化、特色化的营利性综合医院，致力于满足人民群众日益多元化的医疗服务需求，顺应上海市发展高端医疗的政策导向，提升上海市的医疗资源供应能力和服务水平。

上市公司拟建设的外滩医院所属行业发展情况详见本报告书“第八章 管理层讨论与分析 二、交易标的行业特点和经营情况的讨论与分析”之“（二）医

疗服务行业发展情况”。

## 五、最近两年主要财务数据及利润分配情况

根据立信会计师出具的标准无保留意见《审计报告》（信会师报字[2016]第124544号），和风置业最近两年及一期经审计的主要财务数据（合并口径）如下：

单位：万元

项目	2016/6/30	2015/12/31	2014/12/31
资产总额	80,824.44	80,774.45	2,001.33
负债总额	78,822.99	78,773.01	0.07
所有者权益合计	2,001.44	2,001.44	2,001.26
项目	2016年1-6月	2015年	2014年
营业收入	-	-	--
营业成本	-	-	-
营业利润	0.00	0.25	0.30
利润总额	0.00	0.25	0.30
净利润	0.00	0.19	0.22

最近两年及一期，和风置业不存在利润分配情况。

## 六、会计政策及相关会计处理

### （一）收入的确认原则和计量方法

和风置业的营业收入主要包括销售商品收入和让渡资产使用权收入等，收入确认方法具体如下：

#### 1、销售商品收入的确认原则

和风置业销售商品收入，同时满足以下条件时予以确认：

第一，企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

第二，企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

第三，收入的金额能够可靠地计量；

第四，相关的经济利益很可能流入企业；

第五，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

## 2、让渡资产使用权收入确认原则

和风置业在让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。利息收入金额，按照他人使用和风置业货币资金的时间和实际利率计算确定。

### （二）会计政策和会计估计与同行业之间的差异

和风置业会计政策和会计估计与同行业及上市公司之间不存在明显差异。

### （三）财务报表编制基础，确定合并报表时的重大判断和假设，合并财务报表范围、变化情况及变化原因

#### 1、财务报表编制基础

和风置业财务报表以持续经营为基础编制。

和风置业根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

#### 2、合并财务报表范围及变化情况

报告期内，和风置业无下属子公司。

### （四）重大会计政策或会计估计差异、变更

2014年，和风置业执行财政部于当年颁布的新的及修订的企业会计准则。和风置业执行上述企业会计准则未对本报告期财务报表项目金额产生影响。

除上述事项外，和风置业不存在其他重大会计政策或会计估计变更事项。

### （五）行业特殊的会计处理政策

截至本报告书签署日，和风置业不存在特殊的会计处理政策。

## 七、股权权属情况

外滩集团在《产权转让公告》中承诺，本次产权转让是外滩集团真实意愿表示，转让的产权权属清晰，外滩集团对该产权拥有完全的处置权且实施不存在任何限制条件。外滩集团转让产权的相关行为已履行了相应程序，经过有效的内部决策，并获得相应批准。

## 八、最近三年评估、交易、增资及改制情况

根据上海联交所提供的关于本次标的资产转让的相关文件以及标的公司公开信息，和风置业最近三年的评估、交易、增资及改制情况具体如下：

2014年8月1日，经黄浦区国资委《关于同意将上海和风置业有限公司股权无偿划转至上海外滩投资开发(集团)有限公司的批复》(黄国资委产权[2014]3号)同意，新黄浦集团将其持有的和风置业100%股权无偿划转予至外滩集团。2014年9月16日，和风置业办理完毕工商变更登记手续。

## 九、交易涉及债权债务转移情况

本次交易的标的资产中包括外滩集团对和风置业74,880.39万元债权，故本次交易涉及债权债务转移。

2015年，和风置业受让黄浦区中心医院房产，外滩集团代和风置业垫付黄浦区中心医院房产产权转让补偿款（公房残值补偿金）及建造成本费用，形成了外滩集团对和风置业的债权78,821.46万元。本次交易标的资产中包括上述外滩集团对和风置业74,880.39万元的债权。本次交易不涉及公司、交易对方及标的公司以外的其他债权债务，因此无需取得其他方同意。

除上述事项外，本次交易不涉及其他债权债务转移事项。

## 十、其他事项说明

### （一）报告书披露前12个月内重大资产收购出售事项

根据上海联交所提供的关于本次标的资产转让的相关文件以及标的公司公开信息，本报告书披露前 12 个月内，和风置业不存在重大资产收购出售事项。

## （二）未决诉讼

根据立信会计师出具的标准无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2016]第 124544 号）和众华评估出具的《上海外滩投资开发（集团）有限公司拟对上海和风置业有限公司股权转让涉及的股东全部权益价值评估报告》（沪众评报字[2016]第 186 号），截至 2016 年 6 月 30 日，和风置业不存在未决诉讼等或有事项。

## （三）关联方资金占用和担保

截至 2016 年 6 月 30 日，和风置业对新黄浦集团的其他应收款合计 1,911 万元。新黄浦集团系和风置业控股股东外滩集团的全资子公司，因此构成关联方资产占用。

根据立信会计师出具的标准无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2016]第 124544 号），除上述事项外，截至 2016 年 6 月 30 日，和风置业不存在资金被关联方非经营性占用以及为关联方提供担保的情形。

## （四）涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等报批情况

本次交易拟收购资产为股权及债权，故不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等报批事项。

## （五）标的公司最近五年内涉嫌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、受到行政处罚、刑事处罚的情况

鉴于本次交易在上海联交所通过公开挂牌转让方式进行的特殊性，公司通过查阅中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询系统、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、中国证监会网站、上海证券交易所网站、深圳证券交易所网站、中共上海市纪律检查委员会及上海市监察局网站、中共上海市黄浦区纪律检查委员会及上海市黄浦区监察局网站、国内主要仲裁委员会网站（中国国际经济贸易仲裁委员会、北京仲裁委员会、上海国际经济贸易仲裁委员会、华南

国际经济贸易仲裁委员会）等，未发现标的公司最近五年存在涉嫌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、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。



## 第五章 标的资产股权评估情况

### 一、标的资产评估情况

本次交易标的资产包括外滩集团持有的和风置业 95%股权（标的股权）和外滩集团对和风置业 74,880.39 万元债权（标的债权）。

根据众华评估出具的、经国有资产评估备案的《评估报告》（沪众评报字[2016]第 186 号），截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，和风置业经审计的净资产账面价值为 2,001.44 万元，其股东全部权益的评估价值为 51,157.95 万元，评估增值率为 2,456.05%；和风置业经审计的其他应付款余额为 78,822.99 万元（包括本次交易中标的债权对应的债务 74,880.39 万元），评估价值为 78,822.99 万元，评估增值率为 0。

根据和风置业股东全部权益的评估结果，本次交易中标的股权和标的债权的具体评估情况如下：

单位：万元

项目	账面净资产	评估值	评估增值率
和风置业 95%股权（标的股权）	1,901.37	48,600.05	2,456.05%
外滩集团对和风置业的 74,880.39 万元债权(标的债权)	74,880.39	74,880.39	0
合计	76,781.76	123,480.44	-

标的股权评估增值幅度较大的主要原因系和风置业名下房产按照历史成本计量的账面价值与按照现行条件下的公允价值之间的差额较大所致。

#### （一）评估目的

根据外滩集团董事会决议、黄浦区国资委《关于同意上海外滩投资开发（集团）有限公司转让所持上海和风置业有限公司 95%股权的批复》，外滩集团拟转让和风置业 95%股权，本次评估对和风置业股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

#### （二）评估对象和范围

评估对象为和风置业的股东全部权益价值；评估范围为和风置业在 2016 年 6 月 30 日经审计后会计报表上的全部资产、负债及所有者权益。

### （三）评估基准日

本次评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。

### （四）评估方法

#### 1、评估方法适用性分析及选择

资产评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后扣减因各种因素所造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。资产基础法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

本次评估为企业整体价值评估，由于我国目前资本市场处于初级阶段，企业整体交易案例极少，交易背景信息极难收集、可比因素信息极难收集，可比因素对于企业价值的影响难于量化，因此本次评估不适用市场法评估。

本次评估被评估单位拟进行股权转让，转让后控股权发生转移，转让后经营团队对开发项目的后续开发和利用将发生重大改变，被评估资产无法用货币衡量其未来收益；所承担的风险也无法用货币衡量；而且被评估单位主营业务是房地产开发经营，2014年以前无开发项目且没有开展经营活动，亦没有营业收入，一直处于停业状态；2015年7月起开发黄浦区中心医院地址上开发高端国际医疗项目，截至评估基准日相关土地出让手续尚在办理过程中，尚未缴纳土地出让金、尚未取得该项目房地产权证。故被评估资产无法用货币衡量其未来收益，所承担的风险也无法用货币衡量。

考虑到上述因素对企业经营状况的影响，企业未来的经济效益、持续盈利及未来收益年限均无法客观预测，因此本次评估不适用收益法评估。

企业价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委托评估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可以通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委托评估资产的具体情况，本次评估采用资产基础法对委托评估资产的价值进行评估。

## 2、评估方法的具体应用

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出企业股东权益价值的一种方法。

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程：

### （1）流动资产的评估

本次委估的流动资产为货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产。

#### ①货币资金的评估

通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

#### ②其他应收款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

#### ③存货的评估

存货，系黄浦区中心医院地址上开发医疗项目房地产，在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据开发项目的区位、土地性质、土地利用条件以及当地土地市场发育状况，确定本次评估采用的评估方法为收益法和成本法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。根据将未来收益转换为价值的方法不同，或者说资本化类型的不同，收益法分为报酬资本化法或直接资本化法。报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到评估基准日后相加得到估价对象价值或价格的方法。直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。本次评估采用直接资本化法。

成本法是测算估价对象在评估基准日重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

重置成本或重建成本应为在价值时点重新开发建设全新状况的房地产必要支出及应得利润。房地产必要支出及应得利润应包括土地成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。

#### ④其他流动资产的评估

通过帐面资料了解发生原因，确定其存在的真实性，从而确定评估值。

### （2）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

## （五）评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### 1、基本假设

（1）国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（2）针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

（3）假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

（4）除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

（5）假设公司未来将采取的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（6）假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

（7）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。

（8）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### 2、特殊假设

（1）黄浦区中心医院地址上开发高端国际医疗项目，由和风置业作为项目公司经营运作。目前，黄浦区中心医院（四川中路 109 号、广东路 128 号、广东路 136 号-138 号）房屋使用权已过户至被评估单位名下，被评估单位按办公用地性质缴纳了公房残值补偿金，并取得相应《房屋土地权属调查报告书》，确定土地面积为 4,634.74 平方米，土地用途为办公，地块内总建筑面积合计 34,632.96 平方米，其中地上建筑面积 31,866.89 平方米，地下建筑面积 2,766.07 平方米，目前土地使用权取得方式为划拨用地，相关土地出让手续尚在办理中。

因该项目尚未取得房地产权证，相关评估数据取自委托方提供的《房屋土地

权属调查报告书》和《关于黄浦区中心医院（原址）医疗项目房产的说明》。本次评估以委托方提供的上述资料为假设前提。

（2）被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

（3）和风置业现有的股东、高层管理人员和核心团队不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务，和风置业经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来情况时不作考虑。

（4）和风置业股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行。

（5）企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，无重大异常变化。

（6）企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到有效执行。

（7）被评估单位由于依评估师专业经验一般不能获悉的其他因素造成的对收益预期贡献的影响可以忽略不计。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## （六）评估主要参数

本次评估中对计入存货的房产采用收益法和成本法进行评估。

### 1、收益法

评估人员通过对区域内房地产租售市场的分析，认为采用直接资本化法更能反映估价对象真实价格，计算公式为：房地产价值=房地产未来第一年的净收益/资本化率。测算的主要参数情况如下：

#### （1）年净收益

通过对预计未来租金水平、空置率、收益面积、运营费用等进行合理估计，测算出的年净收益=年有效毛收入-运营费用=1,361.28 元/（平方米·年）

#### （2）资本化率

通过市场上近期交易的与估价对象的净收益流模式等相同的若干类似房地产的收益、价格资料求得出资本化率为 2.96%。

根据上述主要参数，通过收益法测算，和风置业拥有的存货（房地产）价值为 146,496.95 万元。

## 2、成本法

成本法是测算估价对象在评估基准日重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。主要测算参数如下：

### （1）房地产重置价格

房地产价格=土地成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。经测算，和风置业拥有的房地产重置价格为 58,433.65（元/平方米）。

### （2）综合成新率

经测算，和风置业拥有房地产的综合成新率为 66.5%。

### （3）建筑物折旧

建筑物折旧=（房地重置价格-土地取得成本）×折旧率=10,127.80（元/平方米）

根据上述主要参数，通过成本法测算，和风置业拥有的存货（房地产）价值为 149,273.93 万元。

上述两种计算结果相近，从不同角度反映了估价对象房地产价值，最后结果取收益法和成本法的算术平均值。同时，由于存货中土地使用权目前的取得方式为划拨用地，相关土地出让手续尚在办理中，因此存货价值中应扣减未来应支出的土地出让金金额。最终计算得出的存货黄浦区中心医院地址上高端医疗项目房地产在评估基准日的评估值为 128,039.44 万元。

## （七）评估结论

### 1、评估结果

截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，和风置业经审计的总资产账面值为

80,824.44 万元，负债账面值为 78,822.99 万元，净资产账面值为 2,001.44 万元。经资产基础法评估，和风置业在评估基准日的总资产评估值为 129,980.94 万元，负债评估值为 78,822.99 万元，股东全部权益评估值为 51,157.95 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A
一、流动资产合计	80,824.44	129,980.94	49,156.50	60.82%
货币资金	30.42	30.42	-	-
其他应收款净额	1,911.00	1,911.00	-	-
存货净额	78,882.94	128,039.44	49,156.50	62.32%
二、非流动资产合计	0.08	0.08	-	-
三、资产总计	<b>80,824.44</b>	<b>129,980.94</b>	<b>49,156.50</b>	<b>60.82%</b>
四、流动负债合计	78,822.99	78,822.99	-	-
应交税费	0.00	0.00	-	-
其他应付款	78,822.99	78,822.99	-	-
五、负债合计	<b>78,822.99</b>	<b>78,822.99</b>	-	-
六、净资产	<b>2,001.44</b>	<b>51,157.95</b>	<b>49,156.50</b>	<b>2456.05%</b>

## 2、评估结果与账面值比较增减原因分析

截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，和风置业经审计的净资产账面价值为 2,001.44 万元，其股东全部权益的评估价值为 51,157.95 万元，评估增值 49,156.50 万元，评估增值率为 2,456.05%。

本次评估增值全部系和风置业名下房产按照历史成本计量的账面价值与按照现行条件下的公允价值之间的差额较大所致。上述计入存货的房产按照历史成本计量的账面价值为 78,882.94 万元，本次评估值为 128,039.44 万元，评估增值 49,156.50 万元，增值率为 62.32%。除上述存货发生增值外，和风置业其他资产及负债的评估值与账面值相同，均未发生增值。由于和风置业于评估基准日的资产负债率较高，导致其净资产评估增值率达到 2,456.05%，具体情况如下：

单位：万元



项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A
存货净额	78,882.94	128,039.44	49,156.50	62.32%
除存货外的其他资产	1,941.5	1,941.5	-	-
<b>资产总计</b>	<b>80,824.44</b>	<b>129,980.94</b>	<b>49,156.50</b>	<b>60.82%</b>
负债合计	78,822.99	78,822.99	-	-
<b>净资产</b>	<b>2,001.44</b>	<b>51,157.95</b>	<b>49,156.50</b>	<b>2456.05%</b>

## 二、董事会对本次交易标的评估合理性及定价公允性的分析

鉴于本次交易在上海联交所通过公开挂牌转让方式进行的特殊性，交易对方外滩集团聘请众华评估对和风置业股东全部权益进行评估，上市公司董事会通过核查上海联交所公告的评估报告等文件，认为：

本次交易中交易对方外滩集团已聘请具有证券业务资格的评估机构众华评估对标的资产进行评估，并出具了经黄浦区国资委备案的《评估报告》（沪众评报字[2016]第 186 号）。根据《评估报告》中“注册资产评估师声明”，众华评估及其经办人员与外滩集团、和风置业等相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。同时，众华评估与上市公司亦不存在关联关系以及现时或预期的利益关系。因此，众华评估作为本次资产评估的评估机构具备独立性。

众华评估为本次交易出具的、经国有资产评估备案的相关资产评估报告的评估假设前提按照国家有关法律法规执行，评估假设前提具有合理性，其在评估过程中采取了与评估目的及标的资产状况相关的评估方法，对标的资产采取的评估方法合理，与本次评估的评估目的具有相关性。

本次交易依据《中华人民共和国合同法》、《企业国有资产交易监督管理办法》、《企业国有产权转让管理暂行办法》以及上海联交所关于企业国有产权转让登记意向受让、组织网络竞价等相关规定，在上海联交所的组织、监督下进行。标的资产公开挂牌转让底价为上述评估报告中载明的标的资产评估值，交易价格以最终竞买结果为准。

本次重大资产购买未构成关联交易，属于完全市场化的并购行为，交易价格是市场化竞价结果，交易定价过程公允，整个交易安排不存在损害上市公司及股东、特别是中小股东利益的情形。

### **三、独立董事关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的意见**

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上海证券交易所股票上市规则》以及《览海医疗产业投资股份有限公司章程》的有关规定，本人作为览海投资的独立董事，就公司第八届董事会第四十次（临时）会议审议的公司拟进行的重大资产购买的相关议案进行了审查，现发表独立意见如下：

1、本人审阅了外滩集团在上海联合产权交易所公告的上海众华资产评估有限责任公司于2016年11月3日出具的“沪众评报字[2016]第186号”《上海外滩投资开发（集团）有限公司拟对上海和风置业有限公司股权转让涉及的股东全部权益价值评估报告》；

2、为本次交易出具评估报告的评估机构与本公司无关联关系，具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，标的资产评估价值公允，评估机构选择的重要评估依据及评估结论具有合理性，估值依据及估值结论合理，估值方法与估值目的相关性一致。本次交易定价公允，不存在损害公司及其股东利益的情形。

3、本次交易在上海联合产权交易所的组织、监督下进行，本次交易的挂牌价格以资产评估为基础，最终交易交割通过上海联合产权交易所的组织、监督下进行。本次交易的挂牌价格以资产评估为基础，最终交易价格通过上海联合产权交易所报价及竞价程序确定，本次重大资产购买是完全市场化的并购行为，交易价格亦是市场化竞价的结果，交易定价方式公允，整个交易安排不存在损害上市公司股东，特别是中小股东利益的情形。

综上，本次重大资产购买之评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法选取得当，评估方法和目的具有相关性，评估定价公允。

## 第六章 本次交易主要合同

### 一、本次交易方案概述

本次交易为上市公司拟以支付现金方式竞买外滩集团在上海联交所挂牌转让的其持有的和风置业 95%股权及其对和风置业 74,880.39 万元债权，挂牌底价为 123,480.44 万元（具体转让价格以最终结果为准）。

### 二、本次签署交易合同的主要内容

根据上海联交所公告的《产权转让公告》，信息发布期满，如只征集到一个符合条件的竞买人递交保证金的，采用协议方式转让，竞买人应在被确定为受让方后 5 个工作日内与转让方签订产权交易合同。信息发布期满，如征集到两个及以上符合条件的竞买人，采取网络竞价-多次报价方式，竞买人被确定为受让方后，应按照竞价实施方案的要求签订产权交易合同。

交易对方未向上海联交所提供本次交易拟签订的产权交易合同。上市公司将在竞买成功后与交易对方签订正式的《产权交易合同》，本次交易的合同内容以交易双方最终签订的《产权交易合同》为准。

根据上海联交所提供的《上海市产权交易合同示范文本》以及本次交易的《产权转让公告》的有关约定，上市公司拟与交易对方签订的产权交易合同的主要条款如下：

#### （一）合同主体

转让方：上海外滩投资开发（集团）有限公司

受让方：览海医疗产业投资股份有限公司

#### （二）产权交易标的

本合同标的为外滩集团持有的和风置业 95%股权及其对和风置业 74,880.39 万元债权。

### （三）价款

根据众华评估出具的、经国有资产评估备案的《评估报告》（沪众评报字[2016]第 186 号）对标的资产的评估值为依据，本次标的资产公开挂牌转让底价为 123,480.44 万元（具体转让价格以最终结果为准），其中外滩集团持有的和风置业 95% 股权（标的股权）的对价为 48,600.05 万元，外滩集团对和风置业 74,880.39 万元债权（标的债权）的对价为 74,880.39 万元。若产生竞价，成交价格的增值部分为股权价格的溢价。

### （四）支付方式

本次交易的挂牌底价为 123,480.44 万元，具体交易对价以最终结果为准，并采用分期支付方式，具体如下：

1、首期价款（含交易保证金）为转让标的成交价格的 54%（含交易保证金）。受让方应当在《产权交易合同》签订之日起 5 个工作日内支付至上海联交所指定账户。

2、剩余价款为转让标的成交价格的 46%，受让方应于标的公司房产腾空交付之日起五个工作日内，但最迟不得晚于《产权交易合同》签订之日起的 12 个月内支付至上海联交所指定账户。《产权交易合同》签署的同时，受让方应就剩余价款（即转让标的成交价格的 46%）提供转让方认可的不可撤销的担保，并按央行公布的同期银行贷款基准利率支付首次付款日至分期付款日期间的利息。

### （五）交易涉及的职工安置

和风置业所有人员均为转让方职工兼职，故目前无在编职工，无职工需要安置。

### （六）过渡期损益承担安排

交易双方确认，自评估基准日至工商变更登记完成日期间，标的公司因正常经营管理活动产生的盈利或亏损而导致的净资产的增加或减少及相关权益的增减由受让方按股权比例承继。

### （七）受让方需承诺的其他事项

转让方作为标的公司 5%的股东，要求受让方出具如下书面承诺：

1、受让方同意并确保标的公司名下的房产继续作为医疗用途，同意并确保标的公司按照“国际化、特色化”的原则，项目建设目标是“大专科、小综合”类型的高端国际医院。为体现该承诺的真实性和诚意，同意并确保从上海联合产权交易所出具《产权交凭证》之日起半年内提供与国际知名的综合性医院就本项目签订的有实质内容的具有法律效力的书面合作协议；如未能在上述期限内提供与国际知名的综合性医院就本项目签订的有实质内容的有法律效力的书面合作协议，受让方同意转让方以本次最终成交价回购 95%股权及相应 74880.388277 万元的债权，并将最终成交价的 20%作为违约金在已支付的股权转让价款中扣除，剩余价款三日内无息返还给受让方。

2、受让方同意股权受让后，转让方作为标的公司 5%股东有权在转让后标的公司董事会、监事会中各委派一名董事、监事。

3、受让方同意股权受让后在修订的新的公司章程中明确规定应由标的公司股东会或董事会一致通过方能生效的决议事项为：

- (1) 变更标的公司房产的医疗用途；
- (2) 变更高端国际综合性医院的项目定位；
- (3) 转让或出租标的公司的房产；
- (4) 公司的融资、资产抵押、对外投资、担保等重大事项；
- (5) 关联方交易；
- (6) 同意股权受让后不得再次转让（无论直接或间接转让）该股权，除非与转让方协商一致并经股东会一致通过；
- (7) 法律法规规定及股东各方一致同意的其他事项。

## 第七章 本次交易的合规性分析

### 一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定

（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

#### 1、本次交易符合国家产业政策

根据上海市黄浦区委、区政府关于完善上海市外滩金融集聚带的功能及配套设施建设的战略部署，为弥补外滩金融集聚带内高端医疗机构资源的相对不足，满足高端专业人才的医疗需求，上海市黄浦区拟将黄浦区中心医院作为区属二级医院将整体搬迁，并将和风置业名下的房产（即黄浦区中心医院原址）继续作为医疗用途，并通过股权转让的方式引进投资方规划建设国际高端医院。

上市公司通过本次交易取得和风置业 95%股权后，将对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——外滩医院。

鼓励和支持社会资本发展医院是我国医药卫生体制改革的核心内容之一。近年来，国务院及主管部门陆续颁布了一系列医疗机构改革的指导意见和发展规划，在政策上给予社会资本举办医疗机构更多的鼓励和支持。根据国务院办公厅发布《关于促进社会办医加快发展的若干政策措施》（国办发[2015]45号），政府将进一步放宽社会资本举办医疗机构的准入门槛，减少民营医院运行审批限制，加强对民营医院的财政资金支持，并积极落实民营医院多项税收优惠政策。

综上，本次交易符合国家产业政策相关规定。

#### 2、本次交易符合有关环境保护相关法规的规定

公司一贯重视环境保护，遵守与环境保护有关的国家法律、法规和其它要求，在为客户提供优质服务的同时，履行社会责任特别是环境保护的责任。

本次交易完成后，公司将大力发展高端综合性医院等医疗健康服务业务，不

属于高能耗、高污染行业，不存在对环境产生严重破坏的情形，亦不存在违反国家环境保护相关法规的情形。因此，本次交易符合有关环境保护相关法规的规定。

### 3、本次交易符合土地管理相关法规的规定

本次交易标的资产为外滩集团持有的和风置业 95%股权及其对和风置业 74,880.39 万元债权，不直接涉及土地交易。截至本报告书签署日，标的公司已取得黄浦区中心医院（四川中路 109 号、广东路 128 号、广东路 136 号-138 号）房屋租赁权，按办公用地性质缴纳了公房残值补偿金，并取得相应《房屋土地权属调查报告书》，尚未取得房地产权证，相关土地出让手续亦尚在办理中。

公司未来拟利用标的公司下属房产、土地开发高端综合性医院，符合该土地使用用途的要求，本次交易符合土地管理相关法规的规定。

### 4、本次交易符合反垄断相关法规的规定

本次交易完成后，上市公司开展的医疗健康服务业务的市场份额未达到《中华人民共和国反垄断法》中对于市场支配地位的认定条件。因此，本次交易不构成行业垄断行为。

综上所述，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，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

#### （二）本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易以现金方式竞买标的资产，不涉及上市公司股份变动，公司总股本数仍为 873,286,575 股，其中社会公众股东持股比例不低于 10%。

因此，本次交易完成后，上市公司仍满足《公司法》、《证券法》以及《上市规则》等法律、法规规定的股票上市条件，符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

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

上市公司通过本次交易取得和风置业 95%股权后，将对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设

国际高端的综合性医院——外滩医院，进一步完善公司的综合性及专业医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等医疗健康服务全产业链布局，同时整合线下医疗资源和线上资源，将公司打造为全产业链、线上线下立体型的医疗服务上市平台。

受益于我国居民，尤其是上海市中心城区国内外用户的高端医疗消费需求及能力逐步提高，以及相关政策大力支持等因素的推动，随着外滩医院的建成及正式运营，未来将提升公司在高端医疗及相关领域的知名度，为公司带来持续、稳定的经营利润，增强公司持续经营能力，实现股东长期回报。

本次交易在上海联交所的组织和监督下通过公开挂牌转让方式进行，挂牌底价以具有证券业务资格的独立评估机构出具的、经国有资产评估备案的评估结果为基础，最终交易对价以市场化竞价确定。公司依据《中华人民共和国合同法》、《企业国有资产交易监督管理办法》、《企业国有产权转让管理暂行办法》以及上海联交所关于企业国有产权转让登记意向受让、组织网络竞价等相关规定，通过上海联交所产权交易系统参与竞价。

因此，本次交易属于完全市场化的并购行为，交易定价方式公允，交易安排不存在损害上市公司及股东、特别是中小股东利益的情形。

#### **（四）本次交易所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**

外滩集团在《产权转让信息发布申请书》中承诺，本次产权转让是外滩集团真实意愿表示，转让的产权权属清晰，外滩集团对该产权拥有完全的处置权且实施不存在任何限制条件。外滩集团转让产权的相关行为已履行了相应程序，经过有效的内部决策，并获得相应批准。

本次交易中标的债权转让不涉及上市公司、交易对方及标的公司以外的其他债权债务，因此交易涉及的债权债务转移无需取得其他方同意。

综上，本次交易所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。

#### **（五）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市**



## 公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易前，上市公司通过重大资产出售剥离了持续亏损的航运业务资产，集中资源和优势开展医疗健康服务产业。公司从 2015 年 11 月起先后投资设立了览海健康、海盛租赁、览海康复，主要经营健康咨询、医药科技、医疗器械、医院筹建等业务，已初步发展形成高端康复医院、线上医院、医疗设备融资租赁等业务板块，并正在筹备高端医疗诊所和专科医院等业务。

和风置业主要资产为位于上海市中心城区的黄浦区中心医院（原址）的部分房产（医院门诊楼、住院大楼、制剂楼和医技楼）。上市公司通过本次交易取得和风置业 95% 股权后，将对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——外滩医院，进一步完善公司的综合性及专业医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等医疗健康服务全产业链布局，同时整合线下医疗资源和线上资源，将公司打造为全产业链、线上线下立体型的医疗服务上市平台。

由于上市公司拟内部建设培育外滩医院，因此需要一定期限的建设及运营周期，无法在较短期限内实现盈利。但受益于我国居民，尤其是上海市中心城区国内外用户的高端医疗消费需求及能力逐步提高，以及相关政策大力支持等因素的推动，随着外滩医院的建成及正式运营，未来将提升公司在高端医疗及相关领域的知名度，发挥各业务间的协同效应，为公司带来持续、稳定的经营利润，增强公司持续经营能力，实现股东长期回报。

综上，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能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。

## （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

本次交易前，上市公司已经按照有关法律法规的规定建立规范的法人治理结构和独立运营的管理体制，做到业务独立、资产独立、财务独立、人员独立和机构独立。本次交易对上市公司的控制权不会产生重大影响，上市公司的控股股东、

实际控制人不会发生变更，不会对现有的公司治理结构产生重大不利影响。本次交易完成后，上市公司将继续在业务、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，符合中国证监会关于上市公司独立性相关规定。

### （七）本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，上市公司已建立了较为完善的法人治理结构，本次交易不会导致上市公司的法人治理结构发生重大变化。本次交易完成后，上市公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市规则》等法律法规的要求，进一步完善公司各项制度的建设和执行，保持健全有效的法人治理结构。

## 二、本次交易不适用《重组办法》第十三条的说明

本次交易为上市公司以现金方式向无关联第三方购买资产，亦不会导致实际控制人发生变化，根据《重组管理办法》第十三条的相关规定，本次交易不构成借壳上市。

## 三、独立财务顾问和律师对本次交易合规性发表的意见

### （一）独立财务顾问对本次交易合规性发表的意见

本次交易的独立财务顾问认为：本次交易方案符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《重组规定》和《上市规则》等法律、法规和规范性文件的规定。

### （二）律师对本次交易合规性发表的意见

本次交易的法律顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》规定的关于上市公司重大资产重组的实质性条件。

## 第八章 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

本次交易前，上市公司通过重大资产出售剥离了持续亏损的航运业务资产，集中资源和优势开展医疗健康服务产业。公司从 2015 年 11 月起先后投资设立了上海览海在线健康管理有限公司、上海海盛上寿融资租赁有限公司、上海览海康复医院有限公司，主要经营健康咨询、医药科技、医疗器械、医院筹建等业务，已初步发展形成高端康复医院、线上医院、医疗设备融资租赁等业务板块，并正在筹备高端医疗诊所和专科医院等业务。上述业务具体发展情况详见“第二章上市公司基本情况”之“六、主营业务发展情况”。

上市公司最近一年一期模拟财务报告已经天职国际会计师审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天职业字[2016]16468 号）。

#### （一）上市公司模拟财务报表的编制基础与方法

上市公司合并模拟财务报表系根据上市公司与海南海盛于 2016 年 7 月 30 日签订的《资产转让协议》之约定，转让上市公司现有的全部船舶资产（包括览海投资母公司及下属子公司拥有的船舶），并按照“负债随资产及业务剥离”、“人随资产走”的原则进行整合，按以下假设基础进行编制：

（1）假设以下企业的股权交易于 2015 年 1 月 1 日实施完成，上市公司实现对以下企业的架构于 2015 年 1 月 1 日已存在并按照此架构持续经营，自 2015 年 1 月 1 日起将以下企业纳入上市公司的合并范围，具体明细如下：

序号	企业名称	持股比例	注册地	业务性质
1	上海览海在线健康管理有限公司	50%	上海	健康咨询
2	上海海盛上寿融资租赁有限公司	50%	上海	融资租赁
3	上海览海康复医院有限公司	80%	上海	医疗
4	海南中海海盛海连船务有限公司	51%	海南	航运

注：2012 年 9 月 27 日，上市公司第七届董事会第十四次（临时）会议审议通过了关于关闭海连船务的议案，报告期内海连船务已不再开展实际业务。截至本报告书签署日，上市公司正在办理海连船务的注销手续。

（2）根据上市公司与海南海盛签订的《资产转让协议》之规定，假设该拟

转让资产于 2015 年 1 月 1 日已经转入海南海盛并持续经营；

(3) 假设中海集团财务有限责任公司在模拟期初已经处置，处置收益调整模拟报表期初的所有者权益；

(4) 资产转让相关的费用和税费等影响不在模拟财务报表中反映。

## (二) 本次交易前上市公司财务状况分析

### 1、资产结构分析

最近一年及一期末，上市公司模拟资产结构情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	43,803.25	15.48%	31,622.35	20.85%
预付账款	2,247.06	0.79%	29.10	0.02%
应收利息	22.03	0.01%	-	-
其他应收款	153,048.97	54.09%	44,883.36	29.60%
一年内到期的非流动资产	2,282.19	0.81%	-	-
其他流动资产	16,400.00	5.80%	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>217,803.51</b>	<b>76.98%</b>	<b>76,534.81</b>	<b>50.47%</b>
可供出售金融资产	57,024.00	20.15%	74,995.20	49.45%
长期应收款	7,316.33	2.59%	-	-
固定资产	149.47	0.05%	118.06	0.08%
在建工程	637.78	0.23%	-	-
递延所得税资产	12.13	0.00%	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>65,139.72</b>	<b>23.02%</b>	<b>75,113.26</b>	<b>49.53%</b>
<b>资产总计</b>	<b>282,943.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>151,648.07</b>	<b>100.00%</b>

最近一年及一期，公司总资产分别为 151,648.07 万元和 282,943.23 万元。2016 年 6 月末，公司总资产较 2015 年末增长 131,295.16 万元，涨幅为 86.58%，主要原因系上市公司 2016 年 3 月份完成非公开发行，募集资金用于偿还航运资产相关债务从而相应调整增加对海南海盛的其他应收款所致。

公司流动资产主要由货币资金、其他应收款等组成。最近一年及一期，公司

流动资产余额分别为 76,534.81 万元和 217,803.51 万元，占总资产的比例分别为 50.47%和 76.98%。2016 年 6 月末，公司流动资产较 2015 年末增长 141,268.70 万元，涨幅为 184.58%，主要原因亦为上市公司 2016 年 3 月份完成非公开发行，募集资金用于偿还航运资产相关债务从而相应调整增加对海南海盛的其他应收款所致。

公司非流动资产主要由可供出售金融资产、长期应收款等组成。最近一年及一期，公司非流动资产余额分别为 75,113.26 万元和 65,139.72 万元，占总资产的比例分别为 49.53%和 23.02%，其金额及占比均有所下降。2016 年 6 月末，公司非流动资产较 2015 年末减少 9,973.54 万元，减幅为 13.28%，主要原因系按公允价值计量的可供出售金融资产价格下跌所致。

#### （1）货币资金

最近一年及一期末，公司货币资金余额分别为 31,622.35 万元和 43,803.25 万元，占总资产的比例分别为 20.85%和 15.48%。2016 年 6 月末，公司货币资金比 2015 年末增加 12,180.91 万元，增幅 38.52%，主要系公司正常经营业务开展导致的货币资金变化。

#### （2）预付账款

最近一年及一期末，公司预付账款余额分别为 29.10 万元和 2,247.06 万元，占总资产的比例分别为 0.02%和 0.79%。2016 年 6 月末，公司预付账款比 2015 年末增加 2,217.96 万元，增幅 7,621.86%，主要原因系 2016 年公司控股子公司览海康复受让国有建设用地使用权向上海市闵行区财政局缴纳定金形成 2,240 万元预付款项所致。

截至 2016 年 6 月 30 日，公司预付账款明细情况如下：

单位：万元

名称	关联关系	金额	年限	预付款项比例
上海市闵行区财政局	非关联方	2,240.00	1 年以内	99.69%
张露心	非关联方	6.78	1 年以内	0.30%
美时空间（北京）家具有限公司	非关联方	0.28	1 年以内	0.01%
合计	-	2,247.06	-	100.00%

注：公司预付上海市闵行区财政局款项系公司控股子公司览海康复受让国有建设用地使用权缴纳的定金。

截至 2016 年 6 月 30 日，公司预付款项余额中无持有公司 5%以上表决权股份的股东单位的欠款，亦无预付关联方单位的款项。

### （3）其他应收款

最近一年及一期末，公司其他应收款余额分别为 44,883.36 万元和 153,048.97 万元，占总资产的比例分别为 29.60%和 54.09%。2016 年 6 月末，公司其他应收款比 2015 年末增加 108,165.61 万元，增幅为 240.99%，主要原因系公司于 2016 年 3 月份完成非公开发行，募集资金用于偿还航运资产相关债务从而相应调整增加对海南海盛的其他应收款所致。

截至 2016 年 6 月 30 日，公司其他应收款全部采用个别认定法计提坏账准备，其明细情况如下：

单位：万元

组合名称	期末余额	坏账准备期末余额	计提比例
个别认定组合	153,048.97	-	-
其中：员工备用金	8.92	-	-
押金及保证金	1,725.30	-	-
资产及股权转让款	151,314.75	-	-
合计	153,048.97	-	-

截至 2016 年 6 月 30 日，公司其他应收款余额全部为员工备用金借款、押金及保证金以及资产转让和股权转让应收款项，相关合同到期预计可以收回上述款项，因此未计提坏账准备。

截至 2016 年 6 月 30 日，公司其他应收款金额前五名情况如下：

单位：万元

名称	关联关系	金额	年限	占其他应收款比例
海南海盛	关联方	140,180.59	1 年以内	91.59%
中远海运散运	关联方	6,132.64	1 年以内	4.01%
中国海运	关联方	5,001.52	1 年以内	3.27%
INSURED AIRCRAFT TITLE SERVICE INC.	非关联方	1,666.30	1 年以内	1.09%

名称	关联关系	金额	年限	占其他应收款比例
上海艾可士商务咨询有限公司	非关联方	31.10	1年以内	0.02%
合计	-	153,012.15	-	99.98%

注 1：公司对海南海盛的其他应收款系公司将全部航运业务资产转让予海南海盛的对价，截至本报告书签署日，中远海运散运已代海南海盛全部支付。

注 2：公司对中远海运散运的其他应收款系公司将海南海盛 100%股权转让予中远海运散运的对价，截至本报告书签署日，中远海运散运已全部支付。

注 3：公司对中国海运的其他应收款系公司将中海财务 5%股权转让予中国海运的对价，截至本报告书签署日，中国海运已全部支付。

#### （4）一年内到期的非流动资产

最近一年及一期末，公司一年内到期的非流动资产余额分别为 0 元和 2,282.19 万元。公司 2016 年增加的一年内到期的非流动资产全部为公司控股子公司海盛租赁开展业务形成的一年内到期的应收融资租赁款。

#### （5）其他流动资产

最近一年及一期末，公司其他流动资产余额分别为 0 元和 16,400.00 万元。公司 2016 年 1-6 月增加的其他流动资产全部为公司于当期投资购买的理财产品。

#### （6）可供出售金融资产

最近一年及一期末，公司可供出售金融资产余额分别为 74,995.20 万元和 57,024.00 万元，占总资产的比例分别为 49.45%和 20.15%，全部为公司持有的招商证券股票。2016 年 6 月末，公司可供出售金融资产比 2015 年末减少 17,971.20 万元，减幅为 23.96%，主要原因系持有的招商证券股票市场价格下跌所致。

截至本报告书签署日，公司本部已出售全部招商证券股票，具体情况详见本报告书“第十二章 其他重要事项 三、上市公司最近 12 个月内发生的重大资产交易情况（二）其他不构成重大资产重组但金额较大的资产交易情况”之“1、出售公司持有的招商证券股票”。

#### （7）长期应收款

最近一年及一期末，公司长期应收款余额分别为 0 元和 7,316.33 万元。公

司 2016 年 1-6 月增加的长期应收款全部为公司控股子公司海盛租赁开展业务形成的长期应收融资租赁款。

## 2、负债结构分析

最近一年及一期末，上市公司模拟负债结构情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
应付账款	733.55	1.99%	-	-
预收款项	5.00	0.01%	-	-
应付职工薪酬	215.55	0.58%	55.41	0.31%
应交税费	-86.61	-0.23%	-455.13	-2.58%
应付股利	54.57	0.15%	54.57	0.31%
其他应付款	22,543.55	61.04%	1.71	0.01%
<b>流动负债合计</b>	<b>23,465.62</b>	<b>63.54%</b>	<b>-343.44</b>	<b>-1.95%</b>
递延所得税负债	13,467.73	36.46%	17,960.53	101.95%
<b>非流动负债合计</b>	<b>13,467.73</b>	<b>36.46%</b>	<b>17,960.53</b>	<b>101.95%</b>
<b>负债总计</b>	<b>36,933.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>17,617.09</b>	<b>100.00%</b>

最近一年及一期，公司负债总额分别为 17,617.09 万元和 36,933.35 万元。2016 年 6 月末，公司负债总额较 2015 年末增长 19,316.26 万元，涨幅为 109.64%，主要原因系公司与关联方的往来款等形成的其他应付款增加所致。

公司流动负债主要由应付账款、其他应付款等组成。最近一年及一期，公司流动负债余额分别为-343.44 万元和 23,465.62 万元，占负债总额的比例分别为 -1.95%和 63.54%。2016 年末，公司流动负债较 2015 年末增长 23,809.06 万元，主要原因系公司与关联方的往来款等形成的其他应付款增加所致。

公司非流动负债全部为递延所得税负债。最近一年及一期，公司非流动负债余额分别为 17,960.53 万元和 13,467.73 万元，占负债总额的比例分别为 101.95%和 36.46%。2016 年末，公司非流动负债较 2015 年末减少 4,492.80 万元，减幅为 25.01%，主要原因系可供出售金融资产公允价值下降导致递延所得税负债减少所致。



### （1）应付账款

最近一年及一期末，公司应付账款余额分别为 0 元和 733.55 万元。公司 2016 年增加的应付账款主要为公司开展日常经营活动形成的应付款项。

截至 2016 年 6 月 30 日，公司应付账款情况如下：

单位：万元

名称	关联关系	金额	年限	占应付账款比例
尤力迈健康咨询（上海）有限公司	非关联方	676.05	1 年以内	92.16%
上海天酒投资管理有限公司	非关联方	23.60	1 年以内	3.22%
锦江国际商务有限公司	非关联方	18.90	1 年以内	2.58%
北京市金杜律师事务所	非关联方	15.00	1 年以内	2.04%
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>733.55</b>	<b>-</b>	<b>100.00%</b>

截至 2016 年 6 月 30 日，公司应付账款余额中无应付持有公司 5%以上表决权股份的股东单位的款项，亦无应付关联方单位的款项。

### （2）其他应付款

最近一年及一期末，公司其他应付款余额分别为 1.71 万元和 22,543.55 万元，占负债总额的比例分别为 0.01%和 61.04%。2016 年 6 月末，公司其他应付款比 2015 年末增加 22,541.84 万元，主要原因系 2016 年公司与览海集团、海南海盛的往来款以及应付的融资租赁保证金等形成其他应付款所致。截至 2016 年 6 月 30 日，公司其他应付款具体明细情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
览海集团往来款	15,019.94	-
海南海盛往来款	6,520.46	-
应付融资租赁保证金	956.00	1.71
应付租金及物业管理费	47.16	-
<b>合计</b>	<b>22,543.55</b>	<b>1.71</b>

注 1：公司与览海集团往来款主要系公司控股子公司海盛租赁向览海集团借款形成的应付债务本金及利息。

注 2：公司与海南海盛往来款主要系公司收到海南海盛往来款 8,000 万元和公司代海南海盛垫款 1,479.54 万元。

公司其他应付款余额中应付其他关联方单位的款项详见“第十章 同业竞争

和关联交易”之“二、关联交易”。

### （3）递延所得税负债

最近一年及一期末，公司递延所得税负债余额分别为 17,960.53 万元和 13,467.73 万元，占负债总额的比例分别为 101.95%和 36.46%。2016 年 6 月末，公司递延所得税负债比 2015 年末减少 4,492.80 万元，主要原因系 2016 年公司持有的可供出售金融资产公允价值下降导致递延所得税负债减少所致。

### 3、偿债能力分析

本次交易前，上市公司模拟偿债能力指标情况如下：

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
资产负债率	13.05%	11.62%
流动比率	9.28	-
速动比率	9.28	-

注 1：上述财务指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

流动比率 = 流动资产 ÷ 流动负债

速动比率 = (流动资产 - 存货净额) ÷ 流动负债

资产负债率 = 总负债 ÷ 总资产

如无特别说明，本报告中相同指标均依上述口径计算。

注 2：公司最近一年及一期无存货，因此流动比率与速动比率相同。

注 3：公司 2015 年末的流动负债金额为负数，因此未计算流动比率与速动比率。

公司最近一年及一期末的模拟合并资产负债率分别为 11.62%和 13.05%，整体负债水平较低，长期偿债能力较强。由于模拟报表假设公司于 2015 年初即完成航运资产的出售，公司与航运资产相关的负债一并转移，导致公司最近一年及一期末的模拟资产负债率处于较低水平。公司 2016 年 6 月末的流动比率和速动比率均为 9.28，短期偿债能力较强。由于公司出售航运资产形成较大金额的其他应收款，且公司出售航运资产及负债后流动负债规模较小，导致公司短期偿债能力较高。随着公司医疗健康服务业务的逐步开展，未来偿债能力指标将趋同于行业合理水平。

### 4、资产周转情况分析

本次交易前，上市公司通过重大资产出售剥离了持续亏损的航运业务资产，集中资源和优势开展医疗健康服务产业。公司从 2015 年 11 月起先后投资设立

了览海健康、海盛租赁、览海康复，主要经营健康咨询、医药科技、医疗器械、医院筹建等业务，已初步发展形成高端康复医院、线上医院、医疗设备融资租赁等业务板块，并正在筹备高端医疗诊所和专科医院等业务。由于上市公司现有医疗健康服务产业发展尚处于初期阶段，部分投资项目尚未能实现经营收益，因此2015年和2016年1-6月，公司的医疗健康服务产业营业收入规模较小，模拟总资产周转率接近为0。最近一年及一期末，公司尚无存货或应收账款，因此无法计算相关资产周转率。

### （三）本次交易前上市公司经营状况分析

#### 1、利润构成分析

最近一年及一期，上市公司模拟合并利润表情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年
营业收入	472.21	-
营业总成本	1,349.49	231.87
营业税金及附加	2.31	-
管理费用	1,444.01	235.93
财务费用	-145.37	-4.06
资产减值损失	48.53	-
投资收益	887.82	2,657.66
营业利润	10.55	2,425.79
营业外支出	0.30	-
利润总额	10.25	2,425.79
所得税费用	76.56	-
净利润	-66.32	2,425.79
归属于母公司所有者的净利润	302.61	2,541.00

最近一年及一期，公司分别实现营业收入0元和472.21万元。由于上市公司现有医疗健康服务产业发展尚处于初期阶段，部分投资项目尚未能实现经营收益，因此2015年和2016年1-6月，公司的医疗健康服务产业营业收入规模较小。

最近一年及一期，公司分别实现归属于母公司所有者的净利润2,541.00万

元和 302.61 万元。2015 年，公司实现净利润的主要来源为持有可供出售金融资产期间分红款形成的投资收益。2016 年 1-6 月，公司持有可供出售金融资产于当期分红形成投资收益较上年减少，且当期发生较大金额的研发费用，导致净利润比上年大幅减少。

#### （1）营业收入及营业成本

最近一年及一期，公司分别实现营业收入 0 元和 472.21 万元。公司 2016 年实现的营业收入全部为公司控股子公司海盛租赁开展的医疗健康服务业务（融资租赁）收入。最近一年及一期，公司主营业务尚未产生营业成本。

本次交易前，上市公司通过重大资产出售剥离了持续亏损的航运业务资产，集中资源和优势开展医疗健康服务产业。公司从 2015 年 11 月起先后投资设立了上海览海在线健康管理有限公司、上海海盛上寿融资租赁有限公司、上海览海康复医院有限公司，主要经营健康咨询、医药科技、医疗器械、医院筹建等业务，已初步发展形成高端康复医院、线上医院、医疗设备融资租赁等业务板块，并正在筹备高端医疗诊所和专科医院等业务。由于上市公司现有医疗健康服务产业发展尚处于初期阶段，部分投资项目尚未能实现经营收益，因此 2015 年和 2016 年 1-6 月，公司的医疗健康服务产业营业收入规模较小。随着公司医疗健康服务业务的逐步开展，未来营业收入规模将扩大。

#### （2）期间费用

最近一年及一期，上市公司模拟期间费用构成如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年
销售费用	-	-
管理费用	1,444.01	235.93
财务费用	-145.37	-4.06
合计	<b>1,298.64</b>	<b>231.87</b>

最近一年及一期，上市公司期间费用合计分别为 231.87 万元和 1,298.64 万元。由于公司目前医疗健康服务业务开展尚处于初期阶段，最近一年及一期内未发生销售费用。2016 年 1-6 月，公司发生的期间费用比上年增长较多，主要原

因系公司于 2016 年发生较大金额的研发费用（计入管理费用）所致。

### ①管理费用

最近一年及一期，上市公司管理费用构成如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年
职工薪酬	321.99	144.30
业务招待费	6.52	0.11
研发费用	913.39	-
固定资产折旧	7.24	1.03
差旅费	11.15	2.57
相关税费	2.24	0.57
办公费	35.48	17.09
咨询费	61.92	51.12
租赁费	77.82	15.20
其他	6.27	3.94
<b>合计</b>	<b>1,444.01</b>	<b>235.93</b>

最近一年及一期，上市公司管理费用分别为 235.93 万元和 1,444.01 万元，主要由职工薪酬、研发费用等组成。2016 年 1-6 月，公司管理费用增长幅度较大，主要原因系公司在线健康业务开发“我有医生”APP 新增研发费用所致。

### ②财务费用

最近一年及一期，上市公司财务费用构成如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年
利息支出	19.94	-
利息收入	-166.00	-4.13
手续费	0.69	0.07
<b>合计</b>	<b>-145.37</b>	<b>-4.06</b>

### (3) 投资收益

最近一年及一期，上市公司模拟投资收益构成如下：

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年
可供出售金融资产等取得的投资收益	853.63	2,657.66
理财产品投资收益	34.19	-
<b>合计</b>	<b>887.82</b>	<b>2,657.66</b>

最近一年及一期，上市公司投资收益分别为 2,657.66 万元和 887.82 万元，主要为公司持有招商证券股票期间的分红款。

#### （4）非经常性损益

最近一年及一期，上市公司模拟非经常性损益构成如下：

单位：万元

非经常性损益明细	2016年1-6月	2015年
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-0.04	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-0.26	-
<b>非经常性损益合计</b>	<b>-0.30</b>	<b>-</b>
减：所得税影响金额	-	-
减：归属于少数股东的非经常性损益	-0.15	-
<b>归属母公司股东的非经常性损益合计</b>	<b>-0.15</b>	<b>-</b>

最近一年及一期，上市公司扣除所得税影响后归属于母公司股东的非经常性损益分别为 0 元和-0.15 万元，金额较小。

## 2、盈利指标分析

最近一年及一期，上市公司主要模拟盈利指标情况如下：

项目	2016年1-6月	2015年
毛利率	100%	-
销售净利率	-14.04%	-
加权平均净资产收益率	0.17%	1.81%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	0.17%	1.81%
基本每股收益（元）	0.004	0.044
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元）	0.004	0.044
稀释每股收益（元）	0.004	0.044
扣除非经常性损益后的稀释每股收益（元）	0.004	0.044

注 1：2015 年，公司营业收入为 0，因此未计算毛利率及销售净利率指标。

注 2：2016 年 1-6 月，公司未发生营业成本，因此当期毛利率为 100%。

本次交易前，上市公司通过重大资产出售剥离了持续亏损的航运业务资产，集中资源和优势开展医疗健康服务产业。公司从 2015 年 11 月起先后投资设立了上海览海在线健康管理有限公司、上海海盛上寿融资租赁有限公司、上海览海康复医院有限公司，主要经营健康咨询、医药科技、医疗器械、医院筹建等业务，已初步发展形成高端康复医院、线上医院、医疗设备融资租赁等业务板块，并正在筹备高端医疗诊所和专科医院等业务。

最近一年及一期，公司实现的加权平均净资产收益率分别为 1.81%和 0.17%，实现的每股收益分别为 0.044 元和 0.004 元，盈利能力一般，主要原因系公司现有医疗健康服务产业发展尚处于初期阶段，部分投资项目尚未能实现经营收益。

通过本次交易并建设运营外滩医院，公司将进一步完善综合性及专业医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等医疗健康服务全产业链布局，同时整合线下医疗资源和线上资源，将公司打造为全产业链、线上线下载体型的医疗服务上市平台，增强公司持续经营能力，实现股东长期回报。

## 二、交易标的行业特点和经营情况的讨论与分析

和风置业的经营经营范围包括：房地产开发，实业投资（除股权投资和股权投资管理），市政配套建设，物业管理，室内外装璜，餐饮管理（不含食品生产经营），停车库经营管理，商务咨询，旅游纪念品，工艺品，会展会务等服务。报告期内，和风置业未实现营业收入。

根据上海市黄浦区委、区政府关于完善上海市外滩金融集聚带的功能及配套设施建设的战略部署，为弥补外滩金融集聚带内高端医疗机构资源的相对不足，满足高端专业人才的医疗需求，上海市黄浦区拟将黄浦区中心医院作为区属二级医院将整体搬迁，并将和风置业名下的房产（即黄浦区中心医院原址）继续作为医疗用途，并通过股权转让的方式引进投资方规划建设国际高端医院。外滩集团在本次转让标的资产时要求受让方在递交申请时须提供书面承诺，同意将标的公司的房产继续作为医疗用途，该项目将规划建设为国际高端医院。

上市公司通过本次交易取得和风置业 95%股权后，将对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——外滩医院。外滩医院将与国内外著名医疗机构在多个临床重点学科展开合作，重点打造肿瘤学科、心血管病、神经内外科、临床护理学科等特色医疗服务功能，成为按国际私立医院成熟管理模式运作的高端化、国际化、特色化的营利性综合医院，致力于满足人民群众日益多元化的医疗服务需求，顺应上海市发展高端医疗的政策导向，提升上海市的医疗资源供应能力和服务水平。

考虑到和风置业报告期内未实现营业收入、其名下房产为黄浦区中心医院（原址）的主要医疗物业资产、上市公司取得和风置业 95%股权后将按照外滩集团对受让方的要求建设外滩医院，因此本节内容按照外滩医院所处的医疗服务行业及其业务规划情况进行分析。

### （一）医疗服务行业发展情况

#### 1、行业监管体制及主管部门

医疗服务行业主管部门为各级卫生和计划生育委员会，各县、市卫生局等。国家卫计委的主要职责包括起草卫生和计划生育、中医药事业发展的法律法规草案，拟订政策规划，制定部门规章、标准和技术规范；协调推进医药卫生体制改革和医疗保障，统筹规划卫生和计划生育服务资源配置，指导区域卫生和计划生育规划的编制和实施；制定医疗机构和医疗服务全行业管理办法并监督实施；指导地方卫生和计划生育工作，完善综合监督执法体系，规范执法行为，监督检查法律法规和政策措施的落实，组织查处重大违法行为等。各省、市卫计委、卫生局主要负责贯彻执行有关卫生和计划生育的法律、法规、规章和方针政策；负责医疗机构和医疗服务全行业管理等。

中国医院协会、中华医学会等行业自律性组织通过自律监管，发挥行业指导、监督和协调作用。

#### 2、行业特征

##### （1）弱周期性和弱季节性



整体而言，医疗服务行业需求刚性，与宏观经济相关度小，消费属性较为明显。医疗服务行业的消费支出与国民经济发展水平、人民生活质量存在较强的相关性。我国经济水平稳定增长，人民生活水平不断提升，医疗体制改革深入开展，政府医疗卫生投入稳步提高，这些因素均促使医疗行业保持较快的增长，没有明显的行业周期性和季节性。

## （2）强区域性

医疗服务是关乎国计民生的事业，有非常高的行业准入和行业管理要求，高人才壁垒和资金壁垒致使医疗资源在地区间分布不均匀，优质医疗资源集中在发达地区，大型医院工作量普遍过大。而农村以及欠发达地区医疗机构存在人才短缺、设备落后等问题。

## 3、行业发展现状

医疗保健作为人的基本需求，具有明显的刚性需求特征。随着我国居民收入水平以及居民健康保健意识的不断提高，我国医疗健康服务市场快速发展。2015年我国卫生总费用达 40,587.7 亿元，是 2005 年的 4.69 倍，年复合增长率超过 16%。

虽然国内卫生消费水平增长飞速，但 2015 年其在 GDP 总额中的占比仅为 5.92%，低于高收入和中高等收入国家水平。根据卫计委在《“健康中国 2020”战略研究报告》中提出的卫生消费占 GDP 总额的比例在 2020 年达到 6.5%-7% 的目标进行测算，届时我国卫生消费市场将达到 6.2-6.7 万亿元的规模。未来，受我国人口老龄化现象日趋严重、慢性病患率逐步上升、城市化进程加快、医疗消费需求向多层次、多元化发展等因素推动，我国卫生消费市场需求将持续扩大。

公立医院长期以来处于医疗行业的主导地位。由于公立医院受到税收优惠、人才保障、医保定点等相关政策的支持，民营医院的发展空间相对不足，难以与公立医院竞争。自 2009 年启动新一轮医疗体制改革以来，国家密集出台一系列政策对促进民营医院发展、鼓励医疗领域竞争、提高医疗服务效率等方面起到了重要的推动作用，为社会资本进一步深入医疗服务领域扫清障碍。

截至 2015 年末，全国民营医院共计 14,518 所，在 2010 年至 2015 年间实现 15%以上的年均复合增长率；民营医院数量占全国医院数量的比例由 2010 年的 33.79%上升到 2015 年的 52.63%，呈现较快增长的趋势。同时，民营医院提供的服务量也快速增长。2015 年，民营医院的诊疗人次数达到 3.7 亿人次，占医院总诊疗人次的 12%。目前民营医院的诊疗人数占比仍相对较低，随着未来新医改的深化和市场医疗服务资源配置机制的逐步建立，民营医院市场份额将保持快速提升趋势。

综上所述，我国医疗服务行业目前仍处在快速发展初期，受人口增长、人口老龄化现象加重、慢性病患率上升、居民医疗消费意识和需求提升等因素共同推动的影响，我国医疗服务行业未来市场规模巨大，行业具有巨大的发展潜力和空间。

#### 4、行业发展趋势

##### （1）社会资本举办医院满足多层次、多元化医疗服务需要

长期以来，公立医院是我国医疗服务体系的主体，未来仍将在基本医疗服务方面发挥骨干作用。同时，在我国医疗体制改革的背景下，社会资本举办医院将在基本医疗方面与公立医院形成有序竞争，同时在高端医疗服务、康复等方面形成有效补充。

##### （2）专业医疗人才规模扩大、配备合理

目前我国专业医疗人才规模尚难以满足医疗服务市场的需求，而且人才的分布不够合理，城乡和区域差距较大。随着医疗人才培养政策的实施，医学人才规模将稳步扩大，高层次以及紧缺专门人才配置将趋于合理。

##### （3）医疗服务质量将不断提升

近年来，医患关系紧张问题严重，甚至医患冲突屡屡发生，医疗服务质量问题已然成为全社会关注的焦点。随着医改的不断深入，社会资本举办医院与公立医院形成有效竞争，医务人才待遇合理调整，医疗服务体系建设日趋完善，医疗服务的质量将有较大的提升。

## 5、影响行业发展的因素

### （1）有利因素

#### ①国家政策支持

鼓励和支持社会资本发展医院是我国医药卫生体制改革的核心内容之一。近年来，国务院及主管部门陆续颁布了一系列医疗机构改革的指导意见和发展规划，在政策上给予社会资本举办医疗机构更多的鼓励和支持。

2015年3月，国务院发布《全国医疗卫生服务体系规划纲要（2015-2020）》，提出优化医疗卫生资源配置，构建与国民经济和社会发展水平相适应、与居民健康需求相匹配、体系完整、分工明确、功能互补、密切协作的整合型医疗卫生服务体系，为实现2020年基本建立覆盖城乡居民的基本医疗卫生制度和人民健康水平持续提升奠定坚实的医疗卫生资源基础。

一系列相关政策从加快推进医疗卫生体制改革、鼓励社会办医、推进健康服务业快速多元化发展等方面为社会资本进入医疗服务领域，为医疗服务行业的发展提供了政策保障。

#### ②市场需求的增加

随着国民经济的发展和人民生活水平的日益提高，人口老龄化趋势明显，基本医疗服务市场需求的卫生总费用持续增长。根据国家统计局的统计数据，2014年全国卫生总费用为35,378.90亿元，占国内生产总值的比例为5.56%，较2009年的5.08%上升了0.48个百分点，而发达国家卫生总费用占国内生产总值的比例普遍在7%-8%左右。随着我国国内生产总值以及人民生活水平的逐年的提高，在未来很长时间内，我国全国卫生总费用仍将保持持续增长，促进我国医疗服务行业的快速发展。

#### ③医保体系更加完善

我国的基本医疗保障体系逐步健全，城镇职工医疗保险、城镇居民医疗保险、新型农村医疗合作保险和城乡医疗救治制度不断完善。医疗保障体系的完善，增强了居民医疗支付承受力，推动医疗服务行业的健康发展。

#### ④商业健康保险迅速发展

商业健康保险是基本医疗保险的重要补充，包括疾病保险、医疗保险、收入保障保险和长期看护保险。目前，很多保险公司的健康保险包含了医疗保险产品、重大疾病保险产品等。商业健康保险通过设计不同的费率和产品，给客户提供了更多的选择，满足不同收入群体的需求，与基本医疗保险相互补充，可以更好实现人们的健康风险管理，也将促进医疗服务行业的快速发展。

### （2）不利因素

医疗卫生资源总量不足、质量不高、结构与布局不合理、服务体系碎片化、部分公立医院单体规模不合理扩张等问题依然突出：

#### ①医疗卫生资源总量相对不足

与经济社会发展和人民群众日益增长的服务需求相比，我国医疗卫生资源总量相对不足，质量有待提高。每千人口执业（助理）医师数、护士数、床位数相对较低。截至 2014 年末，执业（助理）医师中，大学本科及以上学历者占比仅为 47.5%；注册护士中，大学本科及以上学历者占比仅为 15.3%。

#### ②资源布局结构不合理

我国医疗资源分布不均，影响医疗卫生服务提供的公平与效率。优质医疗资源集中在发达地区，农村以及欠发达地区医疗机构存在人才短缺、设备落后等问题，许多患者难以得到有效的诊疗服务，造成了发达地区医疗机构就诊压力大，农村以及欠发达地区医疗机构难以为患者提供有效的医疗服务的现状。

此外，我国还存在医疗专业人才分布不均的问题。医疗服务行业属于技术密集型行业，高素质的医疗技术人才和管理人才对医疗机构的发展起着非常重要的作用。由于医疗机构发展的不平衡，不同医疗机构的薪酬待遇、工作环境、培训机会、和激励机制等差异过大，导致大多优秀医疗人才和专家都集中在大中型医院，而基层医疗机构人才缺乏。

#### ③医疗卫生服务体系碎片化

我国公共卫生机构、医疗机构分工协作机制不健全、缺乏联通共享，各级各

类医疗卫生机构合作不够、协同性不强，服务体系难以有效应对日益严重的慢性病高发等健康问题。

#### ④公立医院改革不够深化

目前我国公立医院改革正在逐步推进，以药补医机制尚未有效破除，科学的补偿机制尚未建立，普遍存在追求床位规模、竞相购置大型设备、忽视医院内部机制建设等粗放式发展问题，部分公立医院单体规模过大，挤压了基层医疗卫生机构与社会办医院的发展空间，影响了医疗卫生服务体系整体效率的提升。

### 6、行业进入壁垒

#### （1）市场准入壁垒

医疗服务是人类基本的需求，是关乎国计民生的事业，有非常高的行业准入和行业管理要求。我国卫生主管部门对医疗机构的管理体系、行业经验以及质量标准有着严格的要求，新办医疗服务机构需要按照《医疗机构管理条例实施细则》、《医疗机构基本标准》等规定申请审批，行业具有较高的准入壁垒。

#### （2）人才壁垒

优秀的医疗人才是医疗服务机构的核心资源，拥有优秀的医学人才和专业的医疗团队的医疗服务机构才能赢得市场。而目前我国优秀医疗专业人才及管理人才较缺乏，尤其是在一些高端前沿医学研究领域的专家和技术人才较为稀缺，因此健全的人才培养、激励机制以及完善的人才引进途径对医疗服务机构的良好发展至关重要，形成行业较高壁垒。

#### （3）资金壁垒

大型综合医疗服务机构对资金投入的要求非常高。首先，医院的土地、房产等基础设施建设需要大量的资金投入；其次，医疗服务机构需要购置大量的顶尖技术医疗设备，上述设备价格较为昂贵；最后，医疗机构的品牌建设、学术科研及人才培养都需要持续的资金投入。此外，医疗服务机构的资本回收期较长，运营初期资金压力较大，需要大量的资金支持，形成行业较高壁垒。

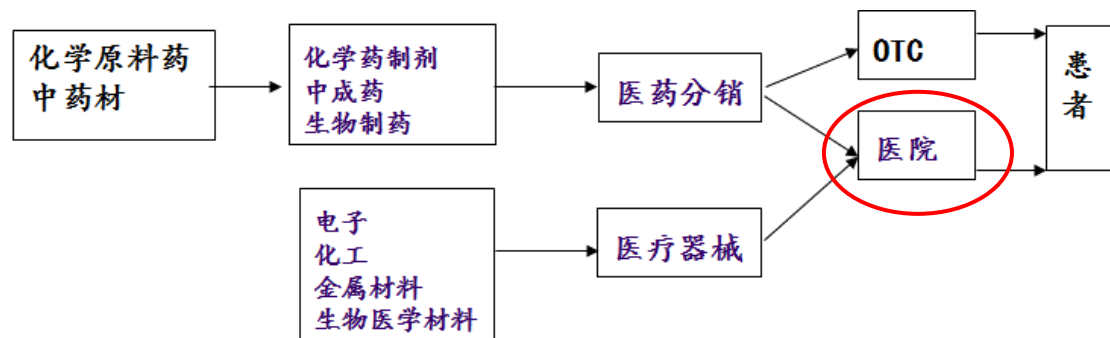
### 7、行业上下游关系

医疗服务行业的上游是医学药品医疗器械的医药分销行业。医疗器械和医药分销是重要的中游行业，医院直接面对终端消费者需求，是医疗器械和药品的采购单位。

医药分销行业的上游是制药行业。制药行业专业性强、受监管力度大。产业链较长且较复杂，从上游的原料药、中药材种植甚至科研院所到中间的化学药和中成药，再到经销商，医疗机构和零售两大终端，最终到消费者。

医疗器械行业上游包括有色金属、化工、钢铁、互联网和生物医用材料行业，下游衔接保险业、服务业、医药流通及医疗卫生事业等行业。医疗器械行业的发展带动一批上游产业的发展，而由于产品、服务渠道的关系影响着下游产业，包括医院、医药专卖店、其他医疗机构及终端消费者等。

医疗服务行业与上、下游行业的关系图



## （二）核心竞争力及行业地位

上市公司通过本次交易取得和风置业 95%股权后，将对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——外滩医院。

考虑到和风置业报告期内未实现营业收入、其名下房产为黄浦区中心医院（原址）的主要医疗物业资产、上市公司取得和风置业 95%股权后将按照外滩集团对受让方的要求建设外滩医院，因此本节内容按照外滩医院未来发展定位和业务规划情况进行分析。

### 1、核心竞争力

#### （1）市场及区位优势

随着在上海工作和居住的境外人士、上海本地、“长三角”地区及全国的高收入人群等群体数量的不断增长，上海市高端医疗服务需求呈现出快速增长态势。目前上海市高端医疗服务市场尚处于起步阶段，与庞大的高端医疗服务需求相比，高端医疗服务供给相对滞后，很大部分的高端医疗服务需求未得到有效满足。

外滩医院地处上海市外滩金融集聚带内，具备突出的区位优势和庞大的市场需求，将充分利用上述优势形成市场品牌效应，与其他基础性医疗机构形成差异化竞争优势，满足各类用户日益多元化的医疗服务需求，顺应上海市发展高端医疗的政策导向，提升上海市高端医疗资源供应能力和服务水平。

## （2）雄厚的医疗资源优势

公司将协助外滩医院积极开拓国际战略合作，建立国际化医院专家咨询机构，谋划发展方略。外滩医院将全面实施 JCI 国际医疗服务和管理标准，引入先进管理，接轨国际医疗保险，坚持“大专科、强综合”，与国内外知名医疗中心合作办医，为国内外高端人群提供国际顶级的全科目专业医疗服务，满足日益旺盛的对高品质医疗服务的需求。

同时，外滩医院拟在海内外招聘具备国际医疗背景，熟悉中国医院运作的专业人士担任院长和医院管理团队，从办院初期开始根据项目需要参与筹建及管理。外滩医院将通过与境内外知名医院合作，引进国际医院的管理团队并组建高水平医疗、护理、医技等业务团队。凭借国内外先进的管理模式、前沿的医疗技术以及专业的医护团队等雄厚资源，外滩医院将形成强大的核心竞争力，并逐步提升市场影响力。

## 2、行业地位

根据上海市黄浦区委、区政府关于完善上海市外滩金融集聚带的功能及配套建设的战略部署，为弥补外滩金融集聚带内高端医疗机构资源的相对不足，满足高端专业人才的医疗需求，上海市黄浦区拟通过股权转让的方式引进投资方规划建设国际高端医院。

外滩医院将定位为按国际私立医院成熟管理模式运作的高端化、国际化、特

色化的营利性综合医院。其依托与国际知名医疗机构在临床重点学科的合作，重点打造肿瘤学科（乳腺癌、肺癌、血液肿瘤等重点病种）、心血管病（冠心病、心律失常、结构性心脏病等重点病种）、神经内外科（中风、帕金森病、阿尔兹海默病、脑肿瘤等重点病种）、临床护理学科（引进磁性护理管理，提升高端医疗服务水平和就医体验）等特色医疗服务功能。外滩医院将通过市场化方式整合资源，建设三个先进的诊疗中心：微创中心、肿瘤诊疗中心和辅助生殖中心。外滩医院将在高端综合性医院及特色医疗服务领域占据一定的市场份额。

### （三）财务状况分析

#### 1、主要资产负债构成分析

根据立信会计师出具的《审计报告》（信会师报字[2016]第 124544 号），和风置业最近两年及一期末的主要资产负债情况分析如下：

##### （1）资产结构分析

单位：万元

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	30.42	0.04%	26.38	0.03%	90.33	4.51%
其他应收款	1,911.00	2.36%	1,911.00	2.37%	1,911.00	95.49%
存货	78,882.94	97.60%	78,837.07	97.60%	-	-
其他流动资产	0.08	0.00%	-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>80,824.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>80,774.45</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,001.33</b>	<b>100.00%</b>
<b>资产总计</b>	<b>80,824.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>80,774.45</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,001.33</b>	<b>100.00%</b>

最近两年及一期末，和风置业的资产总额分别为 2,001.33 万元、80,774.45 万元和 80,824.44，规模变化较大。2015 年末资产总额比 2014 年末增加 78,773.12 万元，涨幅 3,936.04%，主要原因系和风置业于 2015 年受让黄浦区中心医院房产形成较大规模的存货。

报告期内，和风置业资产主要由存货、其他应收款和货币资金等流动资产组成，具体情况如下：

##### ①货币资金



最近两年及一期末，和风置业的货币资金余额分别为 90.33 万元、26.38 万元合 30.42 万元，占总资产的比例分别为 4.51%、0.03%和 0.04%，金额较小，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
现金	2.87	2.97	0.00
银行存款	27.55	23.41	90.33
合计	<b>30.42</b>	<b>26.38</b>	<b>90.33</b>

### ②其他应收款

最近两年及一期末，和风置业的其它应收款均为 1,911.00 万元，全部为应收新黄浦集团的款项。新黄浦集团系和风置业控股股东外滩集团的全资子公司，上述事项构成标的公司关联方资金占用。

### ③存货

最近两年及一期末，和风置业的存货分别为 0 元、78,837.07 万元和 78,882.94 万元。和风置业于 2015 年受让黄浦区中心医院房产，存货均为受让上述房产后的开发成本。其中包括黄浦区中心医院（四川中路 109 号、广东路 128 号、广东路 136-138 号）房产产权转让补偿款 14,714.11 万元，黄浦区中心医院新址建造成本 64,148.84 万元，其他评估、咨询、审计费 19.98 万元。

截至本报告书签署日，和风置业已取得黄浦区中心医院房产的共有房屋承租权，但尚未取得房产证。上述黄浦区中心医院房产所在地的土地使用权系划拨取得，和风置业正在办理土地使用权出让手续。

## （2）负债结构分析

单位：万元

项目	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应交税费	0.00	0.00%	0.01	0.00%	0.07	100.00%
其他应付款	78,822.99	100.00%	78,772.99	100.00%	-	-
流动负债合计	<b>78,822.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>78,773.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.07</b>	<b>100.00%</b>
负债合计	<b>78,822.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>78,773.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.07</b>	<b>100.00%</b>

最近两年及一期末，和风置业负债合计分别为 0.07 万元、78,773.01 万元和 78,822.99 万元，规模变化较大。2015 年末负债合计比 2014 年末增加 78,772.94 万元，主要原因系 2015 年和风置业对外滩集团的其他应付款增加 78,821.46 万元所致。

报告期内，和风置业负债主要包括其他应付款和应交税费，具体情况如下：

#### ①其他应付款

最近两年及一期末，和风置业其他应付款余额分别为 0 元、78,772.99 万元和 78,822.99 万元，变动幅度较大，具体明细情况如下：

单位：万元

债权人	2016年6月30日	2015年12月31日
外滩集团	78,821.46	78,821.46
新黄浦集团	1.53	1.53
合计	<b>78,822.99</b>	<b>78,822.99</b>

2015 年，和风置业受让黄浦区中心医院房产，外滩集团代和风置业垫付黄浦区中心医院房产产权转让补偿款（公房残值补偿金）及建造成本费用，形成了和风置业对外滩集团的其他应付款。

#### ②应交税费

最近两年及一期末，和风置业应交税费余额分别为 743.06 元、132.67 元和 0.42 元，金额较小，全部系当年末应缴企业所得税税款。

#### （3）主要资产减值准备提取情况分析

最近两年及一期内，和风置业主要资产均未计提减值准备。

## 2、财务指标分析

### （1）偿债能力指标分析

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产负债率	97.52%	97.52%	0.0037%
流动比率	1.03	1.03	26,933.62
速动比率	0.02	0.02	26,933.62

最近两年及一期末，和风置业的资产负债率分别为 0.0037%、97.52%和 97.52%，波动较大。和风置业于 2014 年以前未实质性开展经营业务，截至 2014 年 12 月 31 日，和风置业除应交税费外无其他债务，因此资产负债率较低。2015 年，和风置业受让黄浦区中心医院房产，外滩集团代其垫付黄浦区中心医院房产权转让补偿款（公房残值补偿金）及建造成本费用，形成了和风置业对外滩集团较大金额的其他应付款，导致和风置业 2015 年末及 2016 年 6 月末的资产负债率较高。

最近两年及一期末，和风置业的流动比率分别为 26,933.62、1.03 和 1.03；速动比率分别为 26,933.62、0.02 和 0.02，波动均较大。和风置业于 2014 年以前未实质性开展经营业务，截至 2014 年 12 月 31 日，和风置业除应交税费外无其他债务，因此流动比率和速动比率较高。2015 年，和风置业受让黄浦区中心医院房产且同时形成对外滩集团的其他应付款，导致和风置业于最近一年及一期末的流动资产及流动负债均大幅增加，因此流动比率大幅下降，且接近于 1 的水平。由于受让的房产全部计入存货，导致最近一年及一期末的速动比率处于较低水平。

## （2）资产周转能力指标分析

报告期内，和风置业没有产生营业收入和营业成本，因此不适用相关资产周转指标的计算。

## （四）盈利能力分析

依据立信会计师出具的《审计报告》（信会师报字[2016]第 124544 号），和风置业最近两年及一期的盈利情况分析如下：

### 1、营业收入及营业毛利率分析

报告期内，和风置业未发生营业收入和营业成本。

### 2、期间费用分析

最近两年及一期，和风置业期间费用规模较小，主要为管理费用及财务费用，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年	2014年
销售费用	-	-	-
管理费用	0.01	-	-
财务费用	-0.01	-0.25	-0.30
合计	<b>0.00</b>	<b>-0.25</b>	<b>-0.30</b>

### 三、本次交易对上市公司持续经营能力、未来发展前景及财务指标的影响分析

#### （一）本次交易对上市公司盈利能力及持续经营能力影响的分析

本次交易前，上市公司通过重大资产出售剥离了持续亏损的航运业务资产，集中资源和优势开展医疗健康服务产业。本次交易完成前后，公司的主要财务指标及盈利能力情况如下：

单位：万元

项目	交易后（备考）		交易前	
	2016.6.30/ 2016年1-6月	2015.12.31/ 2015年	2016.6.30/ 2016年1-6月	2015.12.31/ 2015年
总资产	424,598.75	293,253.69	282,943.23	151,648.07
总负债	176,645.43	157,279.27	36,933.35	17,617.09
归属于母公司所有者权益	216,642.14	133,014.31	216,642.14	133,014.31
归属于母公司所有者的净利润	302.61	2,541.00	302.61	2,541.17
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	302.76	2,541.00	302.76	2,541.17
加权平均净资产收益率	0.17%	1.81%	0.17%	1.81%
扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率	0.17%	1.81%	0.17%	1.81%
基本每股收益（元）	0.004	0.044	0.004	0.044
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元）	0.004	0.044	0.004	0.044

注：交易前财务数据和交易后备考财务数据分别以天职国际会计师事务所出具的模拟审计报告（天职业字[2016]16468号）和备考审计报告（天职业字[2016]16468-1号）为基础，详见“第九章 财务会计信息”。

公司从2015年11月起先后投资设立了览海健康、海盛租赁、览海康复，主要经营健康咨询、医药科技、医疗器械、医院筹建等业务，已初步发展形成高

端康复医院、线上医院、医疗设备融资租赁等业务板块，并正在筹备高端医疗诊所和专科医院等业务。由于上市公司现有医疗健康服务产业发展尚处于初期阶段，部分投资项目尚未能实现经营收益，因此 2015 年和 2016 年 1-6 月，公司的医疗健康服务产业营业收入及经营利润规模较小。

和风置业主要资产为位于上海市中心城区的黄浦区中心医院（原址）的部分房产（医院门诊楼、住院大楼、制剂楼和医技楼）。上市公司通过本次交易取得和风置业 95% 股权后，将对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——外滩医院，进一步完善公司的综合性及专业医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等医疗健康服务全产业链布局，同时整合线下医疗资源和线上资源，将公司打造为全产业链、线上线下立体型的医疗服务上市平台。

由于上市公司拟内部建设培育外滩医院，因此需要一定期限的建设及运营周期，无法在较短期限内实现盈利。但受益于我国居民，尤其是上海市中心城区国内外用户的高端医疗消费需求及能力逐步提高，以及相关政策大力支持等因素的推动，随着外滩医院的建成及正式运营，未来将提升公司在高端医疗及相关领域的知名度，为公司带来持续、稳定的经营利润，增强公司持续经营能力，实现股东长期回报。

## （二）本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

按照医疗健康服务业务发展的难易程度以及对医疗健康服务业务整体布局，上市公司正在优先发展高端康复医院、线上医院、医疗设备融资租赁等业务板块，同时筹备高端医疗诊所和专科医院等业务，并将继续通过内部培育及外部收购发展高端综合性医院及专科医院业务，公司对上述业务板块的计划投资情况如下：

业务开展情况	所属业务板块	具体情况
正在实施/建设中	线上医院	主要由览海健康实施，计划项目投资约 1,600 万元
	高端康复医院	主要由览海康复实施，计划项目投资约 5 亿元
	医疗设备融资租赁	主要由海盛租赁实施，截至 2016 年 9 月末，海盛租赁已实现营业收入 2,473.41 万元
拟实施	高端医疗诊所	拟投资建设览海国际广场医疗中心项目，计划项目投资约 7,000 万元
	专科医院	拟投资建设肿瘤研究中心项目，计划项目投资约 18 亿元

本次交易完成后拟开展	国际高端的综合性医院	拟通过本次交易取得和风置业 95% 股权后，对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——外滩医院，计划项目投资约 8.7 亿元（不含本次交易对价）
------------	------------	---

注：上述项目的具体投资金额尚具有不确定性，未来将根据项目进展情况履行公司相应决策程序并公告

通过本次交易并建设运营外滩医院，公司未来将进一步完善公司的综合性及专业医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等医疗健康服务全产业链布局，同时整合线下医疗资源和线上资源，将公司打造为全产业链、线上线下载体型的医疗服务上市平台。随着我国居民的高端医疗消费需求及能力逐步提高，以及相关政策大力支持等因素的推动，公司医疗健康服务业务未来市场空间广阔、发展前景明朗，将有利于增强公司持续经营能力和盈利能力。

### （三）本次交易对上市公司财务指标和非财务指标影响的分析

天职国际会计师对上市公司 2015 年和 2016 年 1-6 月的备考财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（天职业字[2016]16468-1 号）。本报告书中对本次交易对上市公司财务指标影响的分析以该《审计报告》为基础。

#### 1、备考财务报表的编制基础

（1）上市公司 2015 年和 2016 年 1-6 月的备考财务报告系根据上市公司与海南海盛于 2016 年 7 月 30 日签订的《资产转让协议》之约定，转让上市公司全部船舶资产（包括上市公司母公司及下属子公司拥有的船舶），并按照“负债随资产及业务剥离”、“人随资产走”的原则进行整合，假设该转让资产于 2015 年 1 月 1 日已经转入海南海盛并持续经营，资产转让相关的费用和税费等影响不在备考财务报表中反映。

（2）假设中海财务在备考期初已经处置，处置收益调整备考报表期初的所有者权益。

（3）公司本次拟收购和风置业 95% 股权及外滩集团对和风置业 74,880.39 万元债权。对公司的财务报表进行备考合并，编制备考合并财务报表，按照以下假设基础编制：

①本次交易能够获得公司股东大会的批准，并获得相关监管部门的核准。

②假设 2015 年 1 月 1 日公司已完成标的资产的受让，并办妥股权过户手续及资产交接手续；尚未支付的资产收购价款 123,480.44 万元（假设按照资产挂牌底价成交）确认为“其他应付款”。

（4）假设以下公司的股权交易于 2015 年 1 月 1 日实施完成，公司实现对以下企业的架构于 2015 年 1 月 1 日已存在并按照此架构持续经营，自 2015 年 1 月 1 日起将以下公司纳入上市公司的合并范围，具体明细如下：

序号	企业名称	持股比例	注册地	业务性质
1	上海览海在线健康管理有限公司	50%	上海	健康咨询
2	上海海盛上寿融资租赁有限公司	50%	上海	融资租赁
3	上海览海康复医院有限公司	80%	上海	医疗
4	海南中海海盛海连船务有限公司	51%	海南	航运
5	上海和风置业有限公司	95%	上海	房地产开发

注：2012 年 9 月 27 日，上市公司第七届董事会第十四次（临时）会议审议通过了关于关闭海连船务的议案，报告期内海连船务已不再开展实际业务。截至本报告书签署日，上市公司正在办理海连船务的注销手续。

## 2、本次交易完成后公司财务状况情况分析

### （1）本次交易前后资产结构及其变化分析

本次交易完成前后，上市公司的资产总体情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日					
	本次交易前（模拟数）		本次交易后（备考数）		本次交易前后变动	
	金额	占比	金额	占比	变动额	变动率
流动资产合计	217,803.51	76.98%	347,784.37	81.91%	129,980.86	59.68%
非流动资产合计	65,139.72	23.02%	76,814.38	18.09%	11,674.67	17.92%
<b>资产总计</b>	<b>282,943.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>424,598.75</b>	<b>100.00%</b>	<b>141,655.53</b>	<b>50.07%</b>
项目	2015 年 12 月 31 日					
	本次交易前（模拟数）		本次交易后（备考数）		本次交易前后变动	
	金额	占比	金额	占比	变动额	变动率
流动资产合计	76,534.81	50.47%	206,465.76	70.41%	129,930.95	169.77%

非流动资产合计	75,113.26	49.53%	86,787.93	29.59%	11,674.67	15.54%
<b>资产总计</b>	<b>151,648.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>293,253.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>141,605.62</b>	<b>93.38%</b>

本次交易完成后，上市公司总资产规模大幅增加，主要原因系本次拟收购资产中计入存货的房产金额较大所致。

本次交易完成前后，上市公司的流动资产变动具体情况如下：

单位：万元

项目	2016年6月30日					
	本次交易前（模拟数）		本次交易后（备考数）		本次交易前后变动	
	金额	占比	金额	占比	变动额	变动率
货币资金	43,803.25	15.48%	43,833.67	10.32%	30.42	0.07%
预付账款	2,247.06	0.79%	2,247.06	0.53%	-	-
应收利息	22.03	0.01%	22.03	0.01%	-	-
其他应收款	153,048.97	54.09%	154,959.97	36.50%	1,911.00	1.25%
存货	-	-	128,039.44	30.16%	128,039.44	-
一年内到期的非流动资产	2,282.19	0.81%	2,282.19	0.54%	-	-
其他流动资产	16,400.00	5.80%	16,400.00	3.86%	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>217,803.51</b>	<b>76.98%</b>	<b>347,784.37</b>	<b>81.91%</b>	<b>129,980.86</b>	<b>59.68%</b>
项目	2015年12月31日					
	本次交易前（模拟数）		本次交易后（备考数）		本次交易前后变动	
	金额	占比	金额	占比	变动额	变动率
货币资金	31,622.35	20.85%	31,648.72	10.79%	26.38	0.08%
预付账款	29.10	0.02%	29.10	0.01%	-	-
其他应收款	44,883.36	29.60%	46,794.36	15.96%	1,911.00	4.26%
存货	-	-	127,993.58	43.65%	127,993.58	-
<b>流动资产合计</b>	<b>76,534.81</b>	<b>50.47%</b>	<b>206,465.76</b>	<b>70.41%</b>	<b>129,930.95</b>	<b>169.77%</b>

本次交易完成后，上市公司流动资产较交易前大幅增加，主要原因系本次拟收购资产中计入存货的房产金额较大所致。



本次交易完成前后，上市公司的非流动资产具体变动情况如下：

单位：万元

项目	2016年6月30日					
	本次交易前（模拟数）		本次交易后（备考数）		本次交易前后变动	
	金额	占比	金额	占比	变动额	变动率
可供出售金融资产	57,024.00	20.15%	57,024.00	13.43%	-	-
长期应收款	7,316.33	2.59%	7,316.33	1.72%	-	-
固定资产	149.47	0.05%	149.47	0.04%	-	-
在建工程	637.78	0.23%	637.78	0.15%	-	-
商誉	-	-	11,674.67	2.75%	11,674.67	-
递延所得税资产	12.13	0.00%	12.13	0.00%	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>65,139.72</b>	<b>23.02%</b>	<b>76,814.38</b>	<b>18.09%</b>	<b>11,674.67</b>	<b>17.92%</b>
项目	2015年12月31日					
	本次交易前（模拟数）		本次交易后（备考数）		本次交易前后变动	
	金额	占比	金额	占比	变动额	变动率
可供出售金融资产	74,995.20	49.45%	74,995.20	25.57%	-	-
固定资产	118.06	0.08%	118.06	0.04%	-	-
商誉	-	-	11,674.67	3.98%	11,674.67	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>75,113.26</b>	<b>49.53%</b>	<b>86,787.93</b>	<b>29.59%</b>	<b>11,674.67</b>	<b>15.54%</b>

本次交易完成后，上市公司非流动资产较交易前增加的主要原因系本次交易导致公司商誉增加所致。

## （2）本次交易前后负债结构及其变化分析

本次交易完成前后，公司负债总体情况如下：

单位：万元

项目	2016年6月30日					
	本次交易前（模拟数）		本次交易后（备考数）		本次交易前后变动	
	金额	占比	金额	占比	变动额	变动率
流动负债合计	23,465.62	63.54%	150,888.58	85.42%	127,422.96	543.02%

非流动负债合计	13,467.73	36.46%	25,756.86	14.58%	12,289.13	91.25%
<b>负债合计</b>	<b>36,933.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>176,645.43</b>	<b>100.00%</b>	<b>139,712.09</b>	<b>378.28%</b>
项目	<b>2015年12月31日</b>					
	本次交易前（模拟数）		本次交易后（备考数）		本次交易前后变动	
	金额	占比	金额	占比	变动额	变动率
流动负债合计	-343.44	-1.95%	127,029.61	80.77%	127,373.05	-
非流动负债合计	17,960.53	101.95%	30,249.66	19.23%	12,289.13	68.42%
<b>负债合计</b>	<b>17,617.09</b>	<b>100.00%</b>	<b>157,279.27</b>	<b>100.00%</b>	<b>139,662.18</b>	<b>792.77%</b>

本次交易完成后，上市公司负债总额较交易前大幅增长，主要原因系本次交易中增加了上市公司应支付外滩集团标的资产对价而形成的较大金额其他应付款所致。

本次交易完成前后，上市公司的流动负债构成情况对比如下：

单位：万元

项目	<b>2016年6月30日</b>					
	本次交易前（模拟数）		本次交易后（备考数）		本次交易前后变动	
	金额	占比	金额	占比	变动额	变动率
应付账款	733.55	1.99%	733.55	0.42%	-	-
预收账款	5.00	0.01%	5.00	0.00%	-	-
应付职工薪酬	215.55	0.58%	215.55	0.12%	-	-
应交税费	-86.61	-0.23%	-86.69	-0.05%	-0.08	0.09%
应付股利	54.57	0.15%	54.57	0.03%	-	-
其他应付款	22,543.55	61.04%	149,966.60	84.90%	127,423.04	565.23%
<b>流动负债合计</b>	<b>23,465.62</b>	<b>63.54%</b>	<b>150,888.58</b>	<b>85.42%</b>	<b>127,422.96</b>	<b>543.02%</b>
项目	<b>2015年12月31日</b>					
	本次交易前（模拟数）		本次交易后（备考数）		本次交易前后变动	
	金额	占比	金额	占比	变动额	变动率
应付职工薪酬	55.41	0.31%	55.41	0.04%	-	-
应交税费	-455.13	-2.58%	-455.12	-0.29%	0.01	0.00%

应付股利	54.57	0.31%	54.57	0.03%	-	-
其他应付款	1.71	0.01%	127,374.76	80.99%	127,373.04	7431393.35%
流动负债合计	-343.44	-1.95%	127,029.61	80.77%	127,373.05	-

本次交易完成后，上市公司流动负债较交易前大幅增长，主要原因系本次交易中增加了上市公司应支付外滩集团标的资产对价而形成的较大金额其他应付款所致。

本次交易完成前后，上市公司的非流动负债构成情况对比如下：

单位：万元

项目	2016年6月30日					
	本次交易前（模拟数）		本次交易后（备考数）		本次交易前后变动	
	金额	占比	金额	占比	变动额	变动率
递延所得税负债	13,467.73	36.46%	25,756.86	14.58%	12,289.13	91.25%
非流动负债合计	13,467.73	36.46%	25,756.86	14.58%	12,289.13	91.25%
项目	2015年12月31日					
	本次交易前（模拟数）		本次交易后（备考数）		本次交易前后变动	
	金额	占比	金额	占比	变动额	变动率
递延所得税负债	17,960.53	101.95%	30,249.66	19.23%	12,289.13	68.42%
非流动负债合计	17,960.53	101.95%	30,249.66	19.23%	12,289.13	68.42%

本次交易完成后，上市公司非流动负债较交易前大幅增长，主要原因系本次交易中增加了上市公司由于非同一控制下企业合并形成的递延所得税负债所致。

### （3）本次交易前后偿债能力分析

本次交易前后，上市公司的偿债能力指标如下：

项目	2016年6月30日		2015年12月31日	
	本次交易前（模拟数）	本次交易后（备考数）	本次交易前（模拟数）	本次交易后（备考数）
资产负债率	13.05%	41.60%	11.62%	53.63%
流动比率	9.28	2.30	-	1.63

速动比率	9.28	1.46	-	0.62
------	------	------	---	------

注：上市公司 2015 年备考报表的流动负债为负，故未计算流动比率和速动比率。

本次交易完成后，上市公司的资产负债率较交易前显著提高，流动比率和速动比率较交易前大幅下降，主要原因系本次交易价款尚未支付形成其他应付款导致流动负债和负债总额大幅上升所致。

### 3、本次交易完成后公司盈利能力分析

本次交易前后，上市公司的盈利能力情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-6月		
	本次交易前 (模拟数)	本次交易后 (备考数)	变动额
营业收入	472.21	472.21	-
营业利润	10.55	10.55	0.00
利润总额	10.25	10.25	0.00
净利润	-66.32	-66.32	0.00
归属于母公司所有者的净利润	302.61	302.61	0.00
扣除非经常性损益后归属于 母公司所有者的净利润	302.76	302.76	0.00
加权平均净资产收益率	0.17%	0.17%	0.00%
扣除非经常性损益后的加权 平均净资产收益率	0.17%	0.17%	0.00%
基本每股收益（元）	0.004	0.004	-
扣除非经常性损益后的基本 每股收益（元）	0.004	0.004	-
项目	2015年		
	本次交易前 (模拟数)	本次交易后 (备考数)	变动额
营业收入	-	-	-
营业利润	2,426.04	2,425.79	0.25
利润总额	2,426.04	2,425.79	0.25
净利润	2,425.98	2,425.79	0.19
归属于母公司所有者的净利 润	2,541.17	2,541.00	0.18

扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	2,541.17	2,541.00	0.18
加权平均净资产收益率	1.81%	1.81%	0.00%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	1.81%	1.81%	0.00%
基本每股收益（元）	0.044	0.044	-
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元）	0.044	0.044	-

本次交易完成前后，上市公司营业收入、净利润、净资产收益率、每股收益等盈利指标基本保持不变，主要原因系和风置业正在开发黄浦区中心医院（原址）上的国际高端医院项目尚处于开发初期阶段，尚未形成营业收入及经营利润。

上市公司通过本次交易取得和风置业 95% 股权后，将对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——外滩医院，进一步完善公司的综合性及专业医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等医疗健康服务全产业链布局，同时整合线下医疗资源和线上资源，将公司打造为全产业链、线上线下立体型的医疗服务上市平台。

由于上市公司拟内部建设培育外滩医院，因此需要一定期限的建设及运营周期，无法在较短期限内实现盈利。但受益于我国居民，尤其是上海市中心城区国内外用户的高端医疗消费需求及能力逐步提高，以及相关政策大力支持等因素的推动，随着外滩医院的建成及正式运营，未来将提升公司在高端医疗及相关领域的知名度，为公司带来持续、稳定的经营利润，增强公司持续经营能力，实现股东长期回报。

#### 4、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

上市公司通过本次交易取得和风置业 95% 股权后，将对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——外滩医院。因此本次交易完成后，公司将发生一定金额的资本性支出。同时，公司将进一步完善公司的综合性及专业医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等医疗健康服务全产业链布局，同时整合线下医疗资源和线上资源，将公司打造为全产业链、线上线下立体型的医疗服务上

市平台，不排除未来发生与上述业务拓展相关的资本性支出计划。公司将严格按照相关规定履行信息披露义务，对未来公司重大资本性支出项目情况如实、及时的披露。

#### 5、员工安置方案对上市公司的影响

本次交易不涉及员工安置方案。

#### 6、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易涉及的税负成本由相关责任方各自承担，中介机构费用等按照市场收费水平确定，上述交易成本不会对上市公司造成重大不利影响。

## 第九章 财务会计信息

### 一、和风置业财务报表

根据立信会计师出具标准无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2016]第124544号），和风置业最近两年及一期财务报表如下：

#### （一）资产负债表

单位：万元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
货币资金	30.42	26.38	90.33
其他应收款	1,911.00	1,911.00	1,911.00
存货	78,882.94	78,837.07	-
其他流动资产	0.08	-	-
流动资产合计	80,824.44	80,774.45	2,001.33
资产总计	80,824.44	80,774.45	2,001.33
应交税费	0.00	0.01	0.07
其他应付款	78,822.99	78,772.99	-
流动负债合计	78,822.99	78,773.01	0.07
负债合计	78,822.99	78,773.01	0.07
实收资本	2,000.00	2,000.00	2,000.00
盈余公积	0.14	0.14	0.13
未分配利润	1.30	1.30	1.13
所有者权益合计	2,001.44	2,001.44	2,001.26
负债和所有者权益总计	80,824.44	80,774.45	2,001.33

#### （二）利润表

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年	2014年
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
营业税金及附加	-	-	-
销售费用	-	-	-

项目	2016年1-6月	2015年	2014年
管理费用	0.01	-	-
财务费用	-0.01	-0.25	-0.30
二、营业利润	0.00	0.25	0.30
三、利润总额	0.00	0.25	0.30
减：所得税费用	0.00	0.06	0.07
四、净利润	0.00	0.19	0.22

## 二、上市公司模拟合并财务报表

根据天职国际会计师事务所出具的标准无保留意见的《审计报告》（天职业字[2016]16468号），上市公司最近一年及一期的模拟合并财务报表如下：

### （一）模拟财务报表的编制基础

上市公司模拟合并财务报表系根据上市公司与海南海盛于2016年7月30日签订的《资产转让协议》之约定，转让上市公司现有的全部船舶资产（包括览海投资母公司及下属子公司拥有的船舶），并按照“负债随资产及业务剥离”、“人随资产走”的原则进行整合，按以下假设基础进行编制：

1、假设以下企业的股权交易于2015年1月1日实施完成，上市公司实现对以下企业的架构于2015年1月1日已存在并按照此架构持续经营，自2015年1月1日起将以下企业纳入上市公司的合并范围，具体明细如下：

序号	企业名称	持股比例	注册地	业务性质
1	上海览海在线健康管理有限公司	50%	上海	健康咨询
2	上海海盛上寿融资租赁有限公司	50%	上海	融资租赁
3	上海览海康复医院有限公司	80%	上海	医疗
4	海南中海海盛海连船务有限公司	51%	海南	航运

注：2012年9月27日，上市公司第七届董事会第十四次（临时）会议审议通过了关于关闭海连船务的议案，报告期内海连船务已不再开展实际业务。截至本报告书签署日，上市公司正在办理海连船务的注销手续。

2、根据上市公司与海南海盛签订的《资产转让协议》之规定，假设该拟转让资产于2015年1月1日已经转入海南海盛并持续经营；



3、假设中海集团财务有限责任公司在模拟期初已经处置，处置收益调整模拟报表期初的所有者权益；

4、资产转让相关的费用和税费等影响不在模拟财务报表中反映。

## （二）模拟合并资产负债表

单位：万元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日
货币资金	43,803.25	31,622.35
预付款项	2,247.06	29.10
应收利息	22.03	-
其他应收款	153,048.97	44,883.36
一年内到期的非流动资产	2,282.19	-
其他流动资产	16,400.00	-
<b>流动资产合计</b>	<b>217,803.51</b>	<b>76,534.81</b>
可供出售金融资产	57,024.00	74,995.20
长期应收款	7,316.33	-
固定资产	149.47	118.06
在建工程	637.78	-
递延所得税资产	12.13	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>65,139.72</b>	<b>75,113.26</b>
<b>资产总计</b>	<b>282,943.23</b>	<b>151,648.07</b>
应付账款	733.55	-
预收账款	5.00	-
应付职工薪酬	215.55	55.41
应交税费	-86.61	-455.13
应付股利	54.57	54.57
其他应付款	22,543.55	1.71
<b>流动负债合计</b>	<b>23,465.62</b>	<b>-343.44</b>
递延所得税负债	13,467.73	17,960.53
<b>非流动负债合计</b>	<b>13,467.73</b>	<b>17,960.53</b>
<b>负债合计</b>	<b>36,933.35</b>	<b>17,617.09</b>
归属于母公司所有者权益	216,642.14	133,014.31
少数股东权益	29,367.74	1,016.66

项目	2016年6月30日	2015年12月31日
所有者权益合计	246,009.88	134,030.98
负债及所有者权益合计	282,943.23	151,648.07

### （三）模拟合并利润表

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年
一、营业总收入	472.21	-
其中：营业收入	472.21	-
二、营业总成本	1,349.49	231.87
营业税金及附加	2.31	-
管理费用	1,444.01	235.93
财务费用	-145.37	-4.06
资产减值损失	48.53	-
投资收益	887.82	2,657.66
三、营业利润	10.55	2,425.79
减：营业外支出	0.30	-
四、利润总额	10.25	2,425.79
减：所得税费用	76.56	-
五、净利润	-66.32	2,425.79
归属于母公司所有者的净利润	302.61	2,541.00
少数股东损益	-368.93	-115.21

## 三、上市公司备考合并财务报表

根据天职国际会计师事务所出具的标准无保留意见的《审计报告》（天职业字[2016]16468-1号），上市公司最近一年及一期的备考合并财务报表如下：

### （一）备考财务报表的编制基础

1、览海投资 2015 年和 2016 年 1-6 月的备考财务报告系根据上市公司与海南海盛于 2016 年 7 月 30 日签订的《资产转让协议》之约定，转让上市公司全部船舶资产（包括上市公司母公司及下属子公司拥有的船舶），并按照“负债随资产及业务剥离”、“人随资产走”的原则进行整合，假设该转让资产于 2015 年

1月1日已经转入海南海盛并持续经营，资产转让相关的费用和税费等影响不在备考财务报表中反映。

2、假设中海财务在备考期初已经处置，处置收益调整备考报表期初的所有者权益。

3、公司本次拟收购和风置业95%股权及外滩集团对和风置业74,880.39万元债权。对公司的财务报表进行备考合并，编制备考合并财务报表，按照以下假设基础编制：

（1）本次交易能够获得公司股东大会的批准，并获得相关监管部门的核准。

（2）假设2015年1月1日公司已完成标的资产的受让，并办妥股权过户手续及资产交接手续；尚未支付的资产收购价款123,480.44万元（假设按照资产挂牌底价成交）确认为“其他应付款”。

4、假设以下公司的股权交易于2015年1月1日实施完成，公司实现对以下企业的架构于2015年1月1日已存在并按照此架构持续经营，自2015年1月1日起将以下公司纳入上市公司的合并范围，具体明细如下：

序号	企业名称	持股比例	注册地	业务性质
1	上海览海在线健康管理有限公司	50%	上海	健康咨询
2	上海海盛上寿融资租赁有限公司	50%	上海	融资租赁
3	上海览海康复医院有限公司	80%	上海	医疗
4	海南中海海盛海连船务有限公司	51%	海南	航运
5	上海和风置业有限公司	95%	上海	房地产开发

注：2012年9月27日，上市公司第七届董事会第十四次（临时）会议审议通过了关于关闭海连船务的议案，报告期内海连船务已不再开展实际业务。截至本报告书签署日，上市公司正在办理海连船务的注销手续。

## （二）备考合并资产负债表

单位：万元

项目	2016年6月30日	2015年12月31日
货币资金	43,833.67	31,648.72
预付款项	2,247.06	29.10
应收利息	22.03	-
其他应收款	154,959.97	46,794.36

项目	2016年6月30日	2015年12月31日
存货	128,039.44	127,993.58
一年内到期的非流动资产	2,282.19	-
其他流动资产	16,400.00	-
<b>流动资产合计</b>	<b>347,784.37</b>	<b>206,465.76</b>
可供出售金融资产	57,024.00	74,995.20
长期应收款	7,316.33	-
固定资产	149.47	118.06
在建工程	637.78	-
商誉	11,674.67	11,674.67
递延所得税资产	12.13	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>76,814.38</b>	<b>86,787.93</b>
<b>资产总计</b>	<b>424,598.75</b>	<b>293,253.69</b>
应付账款	733.55	-
预收账款	5.00	-
应付职工薪酬	215.55	55.41
应交税费	-86.69	-455.12
应付股利	54.57	54.57
其他应付款	149,966.60	127,374.76
<b>流动负债合计</b>	<b>150,888.58</b>	<b>127,029.61</b>
递延所得税负债	25,756.86	30,249.66
<b>非流动负债合计</b>	<b>25,756.86</b>	<b>30,249.66</b>
<b>负债合计</b>	<b>176,645.43</b>	<b>157,279.27</b>
归属于母公司所有者权益	216,642.14	133,014.31
少数股东权益	31,311.18	2,960.10
<b>所有者权益合计</b>	<b>247,953.32</b>	<b>135,974.42</b>
<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>424,598.75</b>	<b>293,253.69</b>

### （三）备考合并利润表

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年
一、营业总收入	472.21	-
其中：营业收入	472.21	-
二、营业总成本	1,349.49	231.62

其中：营业成本	-	-
营业税金及附加	2.31	-
管理费用	1,444.02	235.93
财务费用	-145.38	-4.31
资产减值损失	48.53	-
投资收益	887.82	2,657.66
<b>三、营业利润</b>	<b>10.55</b>	<b>2,426.04</b>
减：营业外支出	0.30	-
其中：非流动资产处置损失	0.04	-
<b>四、利润总额</b>	<b>10.25</b>	<b>2,426.04</b>
减：所得税费用	76.56	0.06
<b>五、净利润</b>	<b>-66.32</b>	<b>2,425.98</b>
归属于母公司所有者的净利润	<b>302.61</b>	<b>2,541.17</b>
少数股东损益	-368.92	-115.19

## 第十章 同业竞争和关联交易

### 一、同业竞争

#### （一）本次交易前后上市公司同业竞争情况

本次交易前，上市公司通过重大资产出售剥离了持续亏损的航运业务资产，集中资源和优势开展医疗健康服务产业。本次交易完成后，上市公司将开设国际高端的综合性医院，进一步完善公司的综合性及专业医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等医疗健康服务全产业链布局。

上市公司间接控股股东览海集团控制的览海医疗经营范围为“医疗领域内投资，投资咨询，实业投资，资产管理，生物医疗器材领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，医疗器械的销售（限一类）。【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】；览海医疗全资子公司华山医疗经营范围为“筹建：内科（心血管内科、内分泌内科、消化内科、呼吸内科、神经内科、血液内科、肾病内科）、外科（普外科、泌尿外科、骨科、神经外科、胸心外科）、妇产科（妇科专业）、妇女保健科（围产期保健专业）、儿科、中医科（内科专业、外科专业、针灸专业、推拿专业）、耳鼻咽喉科（耳科专业、鼻科专业、咽喉科专业）、口腔科（口腔内科专业、口腔颌面外科专业、正畸专业、口腔修复专业、口腔预防保健专业）、眼科、肿瘤科、皮肤科、麻醉科、康复医学科、医疗美容科、精神科（临床心理专业）、预防保健科、检验科（临床体液血液专业、临床微生物学专业、临床生化检验专业、临床免疫血清学专业、临床细胞分子遗传学专业）、医学影像科（X线诊断专业、超声诊断、心电诊断专业、脑电及脑血流图诊断专业、神经肌肉电图专业、核医学专业）、病理科、急诊医学科（筹建期间不得从事以上范围的经营）。【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】”。

截至本报告书签署日，览海医疗及华山医疗均未实质性对外开展医疗业务相关经营活动，与上市公司的医疗健康服务业务不存在实质性竞争。同时，览海集团及密春雷先生亦已承诺，在览海医疗、华山医疗未来具备注入览海投资条件的

情况下，览海投资对览海医疗、华山医疗享有同等条件下的优先购买权。

除此之外，上市公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业均未从事与上市公司同业竞争的业务。

综上所述，本次交易完成前后，上市公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在与上市公司形成实质性同业竞争的情形。

## （二）避免同业竞争的措施

为保持上市公司独立性、保障全体股东，尤其是中小股东的利益，览海投资直接控股股东览海有限、间接控股股东览海集团和实际控制人密春雷先生已分别出具了避免同业竞争的承诺函。

### 1、览海有限避免同业竞争的承诺内容如下：

“1、截至本承诺函出具之日，本公司所控制的其他企业没有直接或间接地从事任何与览海投资所从事的业务构成实质性竞争的业务活动，今后亦不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作和联营）参与或进行任何与览海投资所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争的业务活动。

2、对于将来可能出现的本公司控制或参股企业所生产的产品或所从事的业务与览海投资有竞争或构成竞争的情况，如览海投资提出要求，本公司承诺将出让本公司在前述企业中的全部出资或股份，并承诺给予览海投资对前述出资或股份的优先购买权，并将尽最大努力促使有关交易的价格是经公平合理的及与独立第三者进行正常商业交易的基础上确定的。

3、如出现因本公司或本公司控制的其他企业或组织违反上述承诺而导致览海投资的权益受到损害的情况，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”

### 2、览海集团避免同业竞争的承诺内容如下：

“1、本公司控制的上海览海医疗投资有限公司、上海华山览海医疗中心有限公司均未实质性对外开展医疗业务相关经营活动，与览海投资的医疗健康服务业务不存在实质性竞争。本公司承诺，在览海医疗、华山医疗未来具备注入览海投资条件的情况下，览海投资对览海医疗、华山医疗享有同等条件下的优先购买

权。除此之外，截至本承诺函出具之日，本公司所控制的其他企业没有直接或间接地从事任何与览海投资所从事的业务构成实质性竞争的业务活动，今后亦不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作和联营）参与或进行任何与览海投资所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争的业务活动。

2、对于将来可能出现的本公司控制或参股企业所生产的产品或所从事的业务与览海投资有竞争或构成竞争的情况，如览海投资提出要求，本公司承诺将出让本公司在前述企业中的全部出资或股份，并承诺给予览海投资对前述出资或股份的优先购买权，并将尽最大努力促使有关交易的价格是经公平合理的及与独立第三者进行正常商业交易的基础上确定的。

3、如出现因本公司或本公司控制的其他企业或组织违反上述承诺而导致览海投资的权益受到损害的情况，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”

3、实际控制人密春雷避免同业竞争的承诺内容如下：

“1、本人控制的上海览海医疗投资有限公司、上海华山览海医疗中心有限公司均未实质性对外开展医疗业务相关经营活动，与览海投资的医疗健康服务业务不存在实质性竞争。本人承诺，在览海医疗、华山医疗未来具备注入览海投资条件的情况下，览海投资对览海医疗、华山医疗享有同等条件下的优先购买权。除此之外，截至本承诺函出具之日，本人所控制的其他企业没有直接或间接地从事任何与览海投资所从事的业务构成实质性竞争的业务活动，今后亦不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作和联营）参与或进行任何与览海投资所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争的业务活动。

2、对于将来可能出现的本人控制或参股企业所生产的产品或所从事的业务与览海投资有竞争或构成竞争的情况，如览海投资提出要求，本人承诺将出让本人在前述企业中的全部出资或股份，并承诺给予览海投资对前述出资或股份的优先购买权，并将尽最大努力促使有关交易的价格是经公平合理的及与独立第三者进行正常商业交易的基础上确定的。

3、如出现因本人或本人控制的其他企业或组织违反上述承诺而导致览海投资的权益受到损害的情况，本人将依法承担相应的赔偿责任。”



## 二、关联交易

### （一）和风置业在报告期内的关联交易情况

根据立信会计师出具的《审计报告》（信会师报字[2016]第 124544 号），和风置业最近两年及一期的关联交易情况如下：

#### 1、经常性关联交易情况

最近两年及一期，和风置业未开展实质性经营业务，亦未发生与关联方的经常性关联交易。

#### 2、关联担保情况

最近两年及一期，和风置业不存在对外关联担保情况。

#### 3、关联借款情况

最近两年及一期，和风置业不存在关联借款情况。

#### 4、其他关联交易情况

2015 年，和风置业受让黄浦区中心医院房产，其母公司外滩集团代和风置业垫付黄浦区中心医院房产产权转让补偿款（公房残值补偿金）及建造成本费用，形成了和风置业对外滩集团 64,058.48 万元的其他应付款。

#### 5、关联方应收应付款项

##### （1）应收关联方账款情况

最近两年及一期末，和风置业应收关联方账款情况如下：

单位：万元

项目	关联方	2016/6/30		2015/12/31		2014/12/31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	新黄浦集团	1,911.00	-	1,911.00	-	1,911.00	-

##### （2）应付关联方账款情况

最近两年及一期末，和风置业应付关联方账款情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2016/6/30	2015/12/31	2014/12/31
其它应付款	外滩集团	78,821.46	78,771.46	-
	新黄浦集团	1.53	1.53	-

## （二）本次交易完成后上市公司的关联交易情况

根据天职国际会计师事务所出具的标准无保留意见的《审计报告》（天职业字[2016]16468-1号），本次交易完成后，上市公司最近一年及一期的备考合并报表的关联交易情况如下：

### 1、本次交易完成后经常性关联交易情况

本次交易完成后，上市公司最近一年及一期的备考报表中不存在关联销售和关联采购等日常关联交易情况。

### 2、本次交易完成后的关联担保情况

本次交易完成后，上市公司最近一年及一期的备考报表中不存在对外关联担保情况。

### 3、本次交易完成后关联借款情况

本次交易完成后，上市公司最近一年及一期的备考报表中不存在关联借款情况。

### 4、关联方应收应付款项

#### （1）应收关联方账款情况

最近一年及一期末，上市公司应收关联方账款情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2016/6/30		2015/12/31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	海南海盛	140,180.59	-	33,749.20	-
	中远海运散运	6,132.64	-	6,132.64	-
	中国海运	5,001.52	-	5,001.52	-

公司对海南海盛的其他应收款系公司将全部航运业务资产转让予海南海盛

的对价，截至本报告书签署日，中远海运散运已代海南海盛全部支付。

公司对中远海运散运的其他应收款系公司将海南海盛 100%股权转让予中远海运散运的对价，截至本报告书签署日，中远海运散运已全部支付。

公司对中国海运的其他应收款系公司将中海财务 5%股权转让予中国海运的对价，截至本报告书签署日，中国海运已全部支付。

## （2）应付关联方账款情况

最近一年及一期末，上市公司应付关联方账款情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2016/6/30	2015/12/31
其它应付款	览海集团	15,019.94	-
	海南海盛	6,520.46	-
	外滩集团	127,421.51	127,373.04

截至 2016 年 6 月 30 日，上市公司应付览海集团 15,019.94 万元，系公司应付览海集团的往来款；公司应付海南海盛 6,520.46 万元，系公司代海南海盛开展航运业务期间形成的往来款；公司应付外滩集团 127,421.51 万元，系本次交易完成后公司尚未支付交易对价形成的应付款项。

## （三）本次交易对上市公司关联交易的影响

### 1、本次交易不构成关联交易

本次交易的交易对方为外滩集团，在本次交易前上市公司与其不存在关联关系，因此本次交易不构成关联交易。

### 2、本次交易对公司后续关联交易的影响

本次交易前，上市公司通过重大资产出售剥离了持续亏损的航运业务资产，集中资源和优势开展医疗健康服务产业。上市公司完成本次交易后将开设国际高端的综合性医院，进一步完善综合性及专业医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等医疗健康服务全产业链布局。本次交易完成后不存在导致上市公司新增大量关联交易的情形。

本次交易完成后，本公司与控股股东、实际控制人及其关联方之间的关联交易将继续严格按照《公司章程》及有关法律法规的要求履行关联交易决策程序，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，确保不损害公司和股东的利益，尤其是中小股东的利益。

### 3、公司控股股东及实际控制人关于减少和规范关联交易的承诺

公司直接控股股东览海有限、间接控股股东览海集团已出具关于减少和规范关联交易的承诺函，主要内容如下：

“本公司及本公司所控制的其他企业与览海投资之间将尽可能的避免和减少关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司承诺将遵循市场化的公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、规范性文件和览海投资公司章程等有关规定履行合法程序，保证关联交易的公允性和合规性，并按照相关法律法规的要求及时进行信息披露。”

公司实际控制人密春雷先生出具了关于减少和规范关联交易的承诺函，主要内容如下：

“本人及本人所控制的其他企业与览海投资之间将尽可能的避免和减少关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本人承诺将遵循市场化的公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、规范性文件和览海投资公司章程等有关规定履行合法程序，保证关联交易的公允性和合规性，并按照相关法律法规的要求及时进行信息披露。”

## 第十一章 风险因素

### 一、本次交易可能被暂停、中止或终止的风险

本次交易在上海联交所的组织和监督下通过公开挂牌转让方式进行，公司依据相关法律、法规的规定通过上海联交所产权交易系统参与竞价。根据《产权转让公告》要求，如截止标的资产挂牌结束之日只征集到一个符合条件的竞买人，则本次交易采用协议方式转让；如截止标的资产挂牌结束之日征集到两个及以上符合条件的竞买人，则本次交易采取网络竞价-多次报价方式确定受让方。因此，若存在多家意向受让方参与本次标的资产的竞买且报价高于公司报价，则公司面临本次交易竞买失败的风险。

同时，由于本次重大资产重组受到多方因素的影响且本次交易的实施尚须满足多项前提条件，本次重组可能因为且不限于以下事项的发生而终止：

1、为保护投资者合法权益，防止造成二级市场股价波动，公司在开始筹划本次交易的过程中采取了严格的保密措施，在连续停牌前未出现二级市场股价异动的情况。若公司在本次重大资产重组过程中股价出现异常波动或股票存在异常交易，且同时涉及内幕交易，则本次重大资产重组可能被暂停、中止或终止。

2、在本次交易审核过程中，交易双方可能需根据监管机构的审核要求不断完善交易方案，如交易双方无法就完善交易方案的措施达成一致，或公司股东大会不能按期召开，则本次交易存在终止的可能。

3、本次交易存在因标的资产出现无法预见的风险，而被暂停、中止或取消的风险。

上述情形均可能导致本次交易暂停、中止或终止，提请投资者注意。

### 二、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以下：

1、公司股东大会审议通过本次交易方案及相关议案；

## 2、其他可能涉及的审批事项。

鉴于本次交易项目挂牌公告期较短，本公司将及时办理摘牌事宜。上述批准均为本次交易实施的前提条件，公司将在取得上述批准后办理有关交易交割、实施等事宜。本次交易能否取得上述批准以及取得上述批准的时间存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

## 三、标的资产评估风险

本次交易在上海联交所的组织和监督下通过公开挂牌转让方式进行，挂牌底价以经国有资产评估备案的评估结果为基础，最终交易对价以市场化竞价确定。交易对方外滩集团已按照国有产权转让相关政策法规的规定分别委托具有证券业务资格的立信会计师和众华评估完成标的资产审计和资产评估，标的资产评估结果已经黄浦区国资委评估备案。

根据《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号），涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。根据上海联交所公告的《评估报告》，评估机构认为本次交易的评估不适用市场法和收益法，采用资产基础法进行评估并确定评估价值。尽管评估机构仅采用资产基础法进行评估，但和风置业的主要资产为房产（账面价值占总资产的比例为97.60%），评估机构对房产的评估采用了收益法和成本法两种评估方法，并取算术平均值作为评估结果，因此和风置业主要资产的估值可以进行验证。

由于评估是基于一系列假设及标的资产的相关经营状况而进行的，如未来出现预期之外的重大变化，可能会导致资产估值与实际情况不符。针对上述最终评估结果可能发生估值与实际情况不符的风险，公司提请投资者注意相关风险。

## 四、公开摘牌交易方式的风险

本次交易在上海联交所的组织和监督下通过公开挂牌转让方式进行。截至本报告书签署日，公司及各中介机构已查阅上海联交所提供的关于本次标的资产转

让的相关文件，包括《产权转让公告》、和风置业 2014 年至 2016 年 6 月审计报告（信会师报字[2016]第 124544 号）、和风置业评估报告（沪众评报字[2016]第 186 号）等。同时，公司及各中介机构通过交易相关方官方网站、全国企业信用信息公示系统等公开信息平台核查交易对方与标的资产的相关信息。通过核查，公司及中介机构未发现本次交易存在违反《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规的情形。如标的公司的产权权属、资产是否有权利限制等方面存在与交易对方公告信息不相符的情形以及交易对方可能存在重大未决诉讼、仲裁、行政处罚等情形，均可能对上市公司产生重大不利影响，提请投资者注意上述风险。

## 五、交易标的对上市公司持续经营影响的风险

上市公司通过本次交易取得和风置业 95%股权后，将对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——外滩医院，进一步完善公司的综合性及专业医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等医疗健康服务全产业链布局，同时整合线下医疗资源和线上资源，将公司打造为全产业链、线上线下立体型的医疗服务上市平台。

### （一）政策风险

社会资本举办医疗机构是我国医疗卫生改革的核心内容之一，近年来国务院和国家相关部门陆续颁布了一系列医疗机构改革的指导意见和发展规划鼓励和支持社会资本举办医疗机构。未来随着社会的发展，如医疗机构改革的相关政策出现不利调整，可能对公司经营带来影响。

### （二）外滩医院的执业许可申请风险

根据《医疗机构管理条例》及《医疗机构管理条例实施细则》等相关法律、法规的规定：“单位或者个人设置医疗机构，必须经县级以上地方人民政府卫生行政部门审查批准，并取得设置医疗机构批准书，方可向有关部门办理其他手续；医疗机构执业，必须进行登记，领取《医疗机构执业许可证》；申请医疗机构执业登记，应当具备以下条件：有设置医疗机构批准书；符合医疗机构的基本标准；

有适合的名称、组织机构和场所；有与其开展的业务相适应的经费、设施、设备和专业卫生技术人员；有相应的规章制度；能够独立承担民事责任。”未来外滩医院在具备相应的开业条件后将依法向主管部门申请办理《医疗机构执业许可证》。外滩医院能否取得上述许可及取得许可的时间存在不确定性，提请投资者关注上述风险。

### （三）市场竞争风险

目前，国家正在大力推进医疗服务行业改革，总体来说，未来医疗服务行业市场化水平将不断提高，市场竞争将逐渐激烈，优胜劣汰也将更加明显。外滩医院的竞争对手包括同一区域的公立医院、营利性医疗机构和社区卫生所等，以及未来不断涌现的互联网医疗服务提供商等。

#### 1、与公立医院的竞争风险

与公立医院相比，民营医院具有体制灵活，产权明晰，利益导向明确，管理层与员工激励制度规范合理等优势。民营医院主要通过更好地提升服务质量赢得患者信赖，增加诊疗人次、病房、病床使用率等来获取收益。

医改以来国家提出了一系列政策支持民营医院的发展，控制公立医院扩张。但是公立医院作为非营利性机构本身就更容易取得患者的信任，而且长期的政策扶持使得公立医院已经形成了强大的品牌优势、规模优势、人才优势，一直以来公立医院都处于医疗服务行业的主导地位。如果外滩医院在与同区域的公立医院的竞争中不能充分发挥民营医院的特点和优势将面临用户流失、经营不善等风险。

#### 2、与其他民营医院之间的竞争风险

在政策环境利好而医疗服务供需失衡的情况下，医疗服务行业越来越被视为未来消费的增长热点，近年来民营医院数量大幅增加，未来民营医院之间的竞争将日益激烈。随着医院市场化改革，各市场参与者都将不断提升自己的服务能力和水平，竞争将更加激烈，如果外滩医院无法就品牌、人才、技术实力等方面快速地建立自身优势，吸引并维持更多的用户和需求，其将面临经营业绩下滑的风险。



#### （四）专业人才不足风险

医疗服务行业属于技术密集型行业，高素质的医疗技术人才和管理人才对医疗机构的发展至关重要。目前，我国医疗服务行业中的专业人才较为稀缺。考虑到未来业务规模的不断扩大，外滩医院需通过自身培养或外部引进充足的专业人才。如果不能吸引和保留足够数量的技术人才和管理人才，外滩医院的经营业绩可能会由于专业人才不足受到不利影响。

#### （五）医疗事故风险

医疗服务业务存在着医疗事故风险，包括医生误诊、治疗检测设备事故及手术失误所造成的医患投诉及纠纷。为了最大限度地降低医疗风险，外滩医院将进一步注重医院医疗质量的持续改进，落实各项医疗核心制度，加强医务人员专业培训和职业道德建设，不断提升医疗服务专业水准。但在临床医学上，由于受到医学认知局限、患者个体差异、疾病复杂程度、医护人员素质及医院客观条件限制等诸多因素的影响，各类诊疗行为均不可避免地存在着一定程度的风险，医疗事故无法完全杜绝。如果未来外滩医院发生较大的医疗事故，将可能导致医院面临相关赔偿和损失的风险，也会对外滩医院的经营业绩、品牌及市场声誉造成不利影响。

#### （六）外滩医院项目延期建设运营风险

截至本报告书签署日，和风置业名下房产（四川中路 109 号、广东路 128 号、广东路 136 号-138 号）仍由黄浦区中心医院使用。根据黄浦区中心医院、和风置业和新黄浦集团签署的《非住房屋承租转让协议书》，黄浦区中心医院将在新的黄浦区医疗卫生中心建设完毕投入使用后将上述房产搬迁腾空后移交和风置业，具体时间由黄浦区中心医院与和风置业协商。外滩集团披露的《产权转让公告》未明确黄浦区中心医院的具体搬迁时间及其在搬迁前继续使用上述房产的费用分担问题。

由于外滩医院的建设进度很大程度上受黄浦区中心医院的搬迁进度影响，若新的黄浦区医疗卫生中心建设或投入使用进度缓慢，将导致黄浦区中心医院搬迁进度缓慢，进而产生外滩医院项目延期建设运营的风险，提请投资者关注上述风

险。

### （七）外滩医院项目盈利不确定性风险

本次拟收购标的公司和风置业主要资产为位于上海市中心城区的黄浦区中心医院（原址）的部分房产（医院门诊楼、住院大楼、制剂楼和医技楼）。上市公司通过本次交易取得和风置业 95%股权后，将对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——外滩医院。由于该项目需要一定期限的建设及运营周期，无法在较短时间内实现盈利，因此短期内外滩医院项目的营业收入及经营利润存在一定的不确定性，提请投资者关注上述风险。

受益于我国居民，尤其是上海市中心城区国内外用户的高端医疗消费需求及能力逐步提高，以及相关政策大力支持等因素的推动，随着外滩医院的建成及正式运营，未来将提升公司在高端医疗及相关领域的知名度，为公司带来持续、稳定的经营利润，增强公司持续经营能力，实现股东长期回报。

## 六、交易完成后公司财务结构重大变化的风险

本次交易前，上市公司 2016 年 6 月 30 日的模拟资产负债率为 13.05%。本次交易后，根据天职国际会计师出具的备考审计报告，上市公司 2016 年 6 月 30 日的合并资产负债率为 41.60%，较本次交易前上市公司 2016 年 6 月 30 日的模拟资产负债率大幅上升，主要原因系公司尚未支付本次交易对价导致负债规模大幅上升所致。

本次交易导致公司财务结构的重大变化可能会加大公司偿债风险，增加公司短期资金周转压力，严重影响公司正常的业务运营，提请投资者关注上述风险。

## 七、标的公司土地、房产权属证书无法及时办理取得的风险

截至本报告书签署日，标的公司已取得黄浦区中心医院（四川中路 109 号、广东路 128 号、广东路 136 号-138 号）房屋使用权，按办公用地性质缴纳了公房残值补偿金，并取得相应《房屋土地权属调查报告书》，但尚未取得房地产权

证。和风置业土地使用权取得方式为划拨用地，相关土地出让手续亦尚在办理中。目前外滩集团及和风置业正在积极推进上述土地、房产权属证书的办理工作，上述土地、房产权属证书的办理无实质性障碍。

如标的公司因各种原因无法办理土地使用权出让手续及房地产权证将导致后续外滩医院项目建设进度缓慢，并对外滩医院及公司的经营造成不利影响。

## 八、上市公司作为受让方无法及时履行相关承诺的风险

根据外滩集团在上海联交所披露的《产权转让公告》要求，受让方需出具如下书面承诺：

“同意并确保标的公司名下的房产继续作为医疗用途，同意并确保标的公司按照“国际化、特色化”的原则，项目建设目标是“大专科、小综合”类型的高端国际医院。为体现该承诺的真实性和诚意，同意并确保从上海联合产权交易所出具《产权交凭证》之日起半年内提供与国际知名的综合性医院就本项目签订的有实质内容的具有法律效力的书面合作协议；如未能在上述期限内提供与国际知名的综合性医院就本项目签订的有实质内容的有法律效力的书面合作协议，同意转让方以本次最终成交价回购 95%股权及相应 74880.388277 万元的债权，并将最终成交价的 20%作为违约金在已支付的股权转让价款中扣除，剩余价款三日内无息返还给受让方。”

若公司成功竞买标的资产后未在上述规定时间内与国际知名的综合性医院就本项目签订的有实质内容的具有法律效力的书面合作协议，将面临相应的违约责任赔偿风险，提请投资者关注。

## 九、业务转型风险

本次交易前公司通过重大资产出售剥离了持续亏损的航运业务资产，集中资源和优势开展医疗健康服务产业。公司从 2015 年 11 月起先后投资设立了览海健康、海盛租赁、览海康复，主要经营健康咨询、医药科技、医疗器械、医院筹建等业务，已初步发展形成高端康复医院、线上医院、医疗设备融资租赁等业务板块，并正在筹备高端医疗诊所和专科医院等业务。

由于上市公司现有医疗健康服务产业发展尚处于初期阶段，部分投资项目尚未能实现经营收益，因此短期内公司营业收入及经营利润存在一定的不确定性。同时，公司的战略转型能否达到预期效果存在一定的不确定性。公司提醒投资者注意本次交易导致的业务结构变化及后续业务转型风险。

上述主营业务转型风险是公司向医疗健康服务业务转型发展阶段所必然经历的。公司将集中资源和优势，扩大公司医疗业务经营规模，降低经营风险；进一步完善医疗健康服务全产业链布局，降低单一业务运营风险，增强公司整体医疗业务抗风险能力。同时，公司将不断完善公司治理、加强内部控制，降低医疗业务转型发展的不确定性。公司将对相关情况进行真实、准确、及时、完整、公平的披露。

## **十、上市公司股价波动风险**

股价的波动不仅受公司的盈利水平和发展前景的影响，而且受国家宏观经济政策调整、利率和汇率的变化、股票市场的投机行为、投资者的心理预期等诸多因素的影响。由于以上多种不确定因素的存在，公司股票可能会产生脱离其本身价值的波动，从而给投资者带来投资风险。投资者在购买公司股票前应对股票市场价格的波动及股市投资的风险有充分的了解，并做出审慎判断。

## **十一、不可抗力风险**

自然灾害、战争以及其他突发性事件可能会对本次交易的标的资产、公司的财产、人员造成损害，并有可能影响本次交易的进程及公司的正常生产经营。此类不可抗力的发生可能会给公司增加额外成本，从而影响公司的盈利水平。

## 第十二章 其他重要事项

### 一、本次交易完成后上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用和为实际控制人或其他关联人提供担保的情形

2016年7月30日，上市公司第八届董事会第三十二次（临时）会议审议通过了《关于将部分资产转让给全资子公司的议案》，并与海南海盛签署《资产转让协议》，将上市公司截至2016年5月31日与航运相关的资产及对应负债、人员转让给海南海盛，资产转让价格为140,180.59万元。2016年7月31日，海南海盛与上市公司签署了《资产交接书》，即日起相关资产权属完成转让，并形成上市公司对海南海盛140,180.59万元的债权。截至2016年7月31日，海南海盛应付上市公司款（含上述资产转让价款）共计141,567.31万元。

为出售持续亏损的航运业务资产，集中资源加快发展医疗健康服务业务，公司将全资子公司海南海盛100%股权转让给中远海运集团全资子公司中远海运散运。海南海盛系公司为整合航运业务资产而新设立的全资子公司，承接了母公司的全部航运业务及资产，主营业务定位于干散货航运业务。同时，为配合中远海运集团的业务布局，海南海盛控股子公司广州振华同步将持有的主要经营油品航运业务的深圳三鼎43%股权转让给中远海运集团以油气运输为主业的上市子公司中远海能。公司分别于2016年8月22日、2016年9月5日和2016年11月7日召开第八届董事会第三十四次（临时）会议、第八届董事会第三十六次（临时）会议和2016年第三次临时股东大会审议通过了上述事项。

根据上市公司与中远海运散运签订的《股权转让协议（修订）》，上市公司收到中远海运散运支付的海南海盛100%股权转让款6,132.64万元，并于交割日收到中远海运散运代海南海盛偿付的前述141,567.31万元款项，上述两项款项合计147,699.95万元。

截至本报告书签署日，中远海运散运已向上市公司代为支付海南海盛全部欠款，并已支付全部海南海盛100%股权转让对价。

除上述情形外，本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用和为实际控制人或其他关联人提供担保的情形。

## 二、本次交易完成后上市公司负债结构合理性说明

本次交易前，上市公司 2016 年 6 月 30 日的模拟资产负债率为 13.05%。本次交易后，根据天职国际会计师出具的备考审计报告，上市公司 2016 年 6 月 30 日的合并资产负债率为 41.60%，较本次交易前上市公司 2016 年 6 月 30 日的模拟资产负债率大幅上升，主要原因系公司尚未支付本次交易对价导致负债规模大幅上升所致。随着公司医疗健康服务业务的逐步开展，未来公司资产负债率将趋同于同行业合理水平。

## 三、上市公司最近 12 个月内发生的重大资产交易情况

根据《重组管理办法》的规定，上市公司最近 12 个月内发生的重大资产购买、出售、置换等资产交易情况如下：

### （一）2016 年 11 月重大资产出售情况

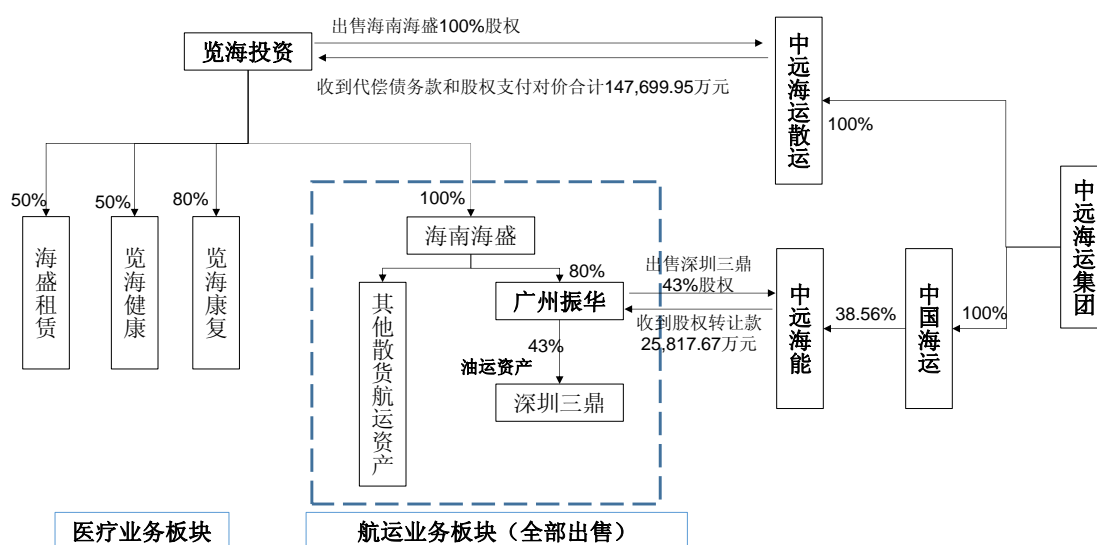
公司分别于 2016 年 8 月 22 日和 2016 年 9 月 5 日召开第八届董事会第三十四次（临时）会议和第八届董事会第三十六次（临时）会议审议通过关于出售全部航运资产的相关事项，于 2016 年 11 月 7 日召开 2016 年第三次临时股东大会审议通过了上述事项。前次重大资产出售的方案概况如下：（重大资产出售具体情况详见上市公司于 2016 年 10 月 22 日披露的《中海（海南）海盛船务股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》等公告）

为出售持续亏损的航运业务资产，集中资源加快发展医疗健康服务业务，公司将全资子公司海南海盛 100%股权转让给中远海运集团全资子公司中远海运散运。海南海盛系公司为整合航运业务资产而新设立的全资子公司，承接了母公司的全部航运业务及资产，主营业务定位于干散货航运业务。同时，为配合中远海运集团的业务布局，海南海盛控股子公司广州振华同步将持有的主要经营油品航运业务的深圳三鼎 43%股权转让给中远海运集团以油气运输为主业的上市子

公司中远海能。

根据上市公司与中远海运散运签订的《股权转让协议（修订）》，上市公司收到中远海运散运支付的海南海盛 100%股权转让款 6,132.64 万元，并于交割日收到中远海运散运代海南海盛偿付的前述 141,567.31 万元款项，上述两项款项合计 147,699.95 万元。

该次交易结构如下图所示：



截至本报告书签署日，前次重大资产出售已实施完毕。

## （二）其他不构成重大资产重组但金额较大的资产交易情况

### 1、出售公司持有的招商证券股票

为收回投资资金，满足公司经营需要，规避证券市场投资风险，公司于 2015 年 8 月 11 日和 2015 年 8 月 31 日分别召开第八届董事会第十九次（临时）会议和 2015 年第五次临时股东大会，审议通过授权公司管理层处置公司持有的全部招商证券股票。2015 年 8 月至 2016 年 7 月，公司累计出售招商证券股票 1,236.3 万股，交易价格合计 28,522.57 万元。

为服务公司向盈利能力较强的新兴行业转型发展的总体战略，为公司转型发展提供资金支持，满足公司布局新兴行业的资金需求，维护上市公司全体股东利益，公司于 2016 年 8 月 6 日召开第八届董事会第三十三次（临时）会议，审议

通过了《关于通过上海证券交易所大宗交易系统出售招商证券股票的议案》，同意公司于公司股东大会批准后，在公司与中远海运（广州）有限公司双方指定的交易日通过上海证券交易所大宗交易系统出售公司所持有的招商证券股票 34,560,000 股，每股出售价格为公司出售日当天招商证券股票的成交量加权平均价格，并提请股东大会授权公司管理层负责具体出售事宜。同日，公司与中远海运（广州）有限公司签署了《关于受让“招商证券”股票之意向书》。公司于 2016 年 8 月 24 日召开 2016 年第一次临时股东大会审议通过上述出售招商证券 34,560,000 股股票议案。

根据股东大会的授权，公司于 2016 年 8 月 26 日通过上海证券交易所大宗交易系统将 34,560,000 股招商证券股票出售给关联方中远海运（广州）有限公司，每股出售价格为 2016 年 8 月 26 日当天招商证券股票的成交量加权平均价格，即 17.88 元每股，成交金额 61,793.28 万元，扣除手续费及印花税后的金额为 61,711.71 万元。出售后，公司本部不再持有招商证券股票。截至本报告书签署日，公司已收到全部股票出售款。

2016 年公司累计出售招商证券股票 3,456 万股，扣除成本后，公司可获得投资收益约 58,558.63 万元，该投资收益将计入公司 2016 年度损益。

## 2、出售中海财务 5%股权

中海财务成立于 2009 年 12 月，主要为中国海运旗下成员单位办理财务及金融相关业务，具体包括对成员单位交易款项的收付及内部转账结算、保险代理业务、对成员单位提供担保、吸收成员单位的存款、对成员单位办理贷款及融资租赁等。上市公司出售中海财务 5%股权前，中国海运、中远海能、中海集运和上市公司分别持有中海财务 5%、25%、65%和 5%的股权。

为集中力量向医疗健康服务产业转型发展，公司于 2016 年 8 月 22 日召开第八届董事会第三十四次（临时）会议审议通过了《关于转让中海集团财务有限责任公司 5%股权的议案》，同意于公司股东大会批准后将公司持有的中海财务 5%股权转让给关联方中国海运；同日，双方签订了《股权转让协议》。根据中通诚评估出具的《资产评估报告》（中通评报字（2016）第 171 号），上述股权的评估值为 5,001.52 万元。中海财务 5%股权资产评估结果已于 2016 年 9 月 9 日



获得中国远洋海运集团有限公司备案，具体备案结果如下：本次拟转让标的资产中海财务 5%股权备案前评估结果为人民币 5,001.52 万元，经备案确认的评估结果为人民币 5,001.52 万元。根据备案结果，本次中海财务 5%股权的转让价格为人民币 5,001.52 万元。

公司于 2016 年 9 月 20 日召开 2016 年第二次临时股东大会审议通过了《关于转让中海集团财务有限责任公司 5%股权的议案》。截至本报告书签署日，公司已收到全部股权转让价款 5,001.52 万元，并正在办理股权交割。

### 3、购买东华软件 5%股权

东华软件成立于 2001 年 1 月，于 2006 年在深圳证券交易所上市。东华软件以应用软件开发、计算机系统集成及信息技术服务为主要业务，拥有多项自主知识产权的软件产品。东华软件为用户提供优秀的信息系统解决方案，涵盖多种应用与技术平台，用户遍布电信、电力、政府、金融、煤炭等行业。

经公司审慎研究论证，综合评估东华软件所处行业、企业情况以及公司未来与东华软件在在线医疗健康所处领域开展合作的可能性，公司认为目前是投资东华软件较为合适的时机，因此，公司决定协议受让东华软件 5%股权。

2016 年 11 月 8 日，公司与工业设备签署了股份转让协议。公司拟受让工业设备持有的东华软件 78,494,689 股 A 股股份，占东华软件已发行股本的 5.00%。每股受让价格比照大宗交易相关规定，按照股份转让协议签署日（2016 年 11 月 8 日）前一个交易日（2016 年 11 月 7 日）“东华软件”股票二级市场的收盘价（23.39 元）的 90%确定，即 21.05 元/股，受让总价款为 165,231.32 万元，受让股票的资金为公司自有资金。

2016 年 11 月 8 日，公司第八届董事会第三十八次（临时）会议审议通过了《关于受让“东华软件”股份的议案》，2016 年 11 月 24 日，公司 2016 年第四次临时股东大会审议通过了上述事项。截至本报告书签署日，购买东华软件 5%股份交易尚未交割完毕。

#### 四、本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前，上市公司已建立了较为完善的法人治理结构，本次交易不会导致上市公司的法人治理结构发生重大变化。本次交易完成后，上市公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市规则》等法律法规的要求，进一步完善公司各项制度的建设和执行，保持健全有效的法人治理结构。

#### 五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排

本次交易完成后，公司将继续重视对社会公众股东的合理投资回报，维护社会公众股东权益。根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43号）和上交所《上市公司现金分红指引》等相关法律法规的规定，结合公司的实际情况，公司现行的《公司章程》对股利分配政策的规定如下：

第一百五十五条 公司利润分配政策为：

1、利润分配政策的基本原则：公司的利润分配政策应保持连续性和稳定性，兼顾股东对投资回报的合理诉求及公司可持续发展。

2、利润分配方式和依据。公司可以采用现金或者现金与股票相结合的利润分配方式分配股利。在利润分配方式中，相对于股票股利，公司优先采用现金分红的利润分配方式。公司利润分配依据是公司当年合并报表归属于母公司所有者的净利润盈利且母公司累计未分配利润为正。

3、现金分红的条件与比例。除特殊情况外，公司在当年合并报表归属于母公司所有者的净利润盈利且母公司累计未分配利润为正的情况下，应采取现金方式分配股利。公司当年以现金方式分配的利润应不少于当年实现的合并报表可分配利润（当年实现的合并报表可分配利润为当年合并报表归属于母公司所有者的净利润减去盈余公积后的余额）的10%。具体分配方案由公司董事会根据中国证监会的有关规定、公司经营状况和资金需求拟定，由公司股东大会审议决定。公司现金分配不得超过母公司累计未分配利润的限度，不得损害公司持续稳定经

营能力。

在公司当年合并报表归属于母公司所有者的净利润盈利且母公司累计未分配利润为正的情况下，公司出现以下特殊情况之一时可以不进行现金分红：

(1) 公司当年合并报表资产负债率达到 60%以上；

(2) 公司下一年项目投资需支付的资金总额（包括对外投资、建造及购买船舶等）达到公司当年经审计净资产的 10%以上；

(3) 公司当年经营活动产生的现金流量净额为负。

4、采用现金与股票相结合的利润分配方式的条件。在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，公司可以在满足上述现金分红条件与比例的基础上采用现金与股票相结合的利润分配方式。

#### 5、利润分配方案的审议和披露程序：

(1) 公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过接听投资者电话、公司网站、公司邮箱、来访接待等多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

公司的利润分配方案拟定后应提交董事会和监事会审议，经独立董事发表意见后提交股东大会审议。股东大会审议利润分配方案时，公司应开通网络投票方式。

(2) 公司因特殊情况不进行现金分红时，董事会应就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议。

(3) 公司董事会审议通过的分配预案应按规定要求及时披露，年度利润分配预案还应在公司年度报告的“董事会报告”中予以披露。关于利润分配的决议披露时，已有独立董事就此发表意见的，还需同时披露独立董事意见。

6、调整利润分配政策的条件与程序。公司如遇到战争、自然灾害等不可抗力、或者公司外部经营环境变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化的，可对利润分配政策进行调整。公司调整利润分配政策应由董事会做出专题论述，详细论证调整理由，形成书面论证报告，经独立董事审核并发表意见后提交股东大会审议，股东大会须以特别决议通过。股东大会审议利润分配政策调整方案时，应开通网络投票方式。

## 六、关于本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况

根据《重组管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字〔2007〕128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申请文件》等有关法规的规定，公司对本次交易相关人员买卖上市公司股票进行了自查。

由于本次交易的特殊性，除本次交易对方及交易标的相关方及其有关人员之外，公司对本次交易相关方及其有关人员在公司股票停牌前6个月内（即2016年5月30日至2016年11月28日，以下简称“自查期间”）买卖上市公司股票的情况进行了自查，自查范围具体包括公司和控股股东及其董事、监事和高级管理人员、公司聘请的独立财务顾问、公司法律顾问、公司聘请的会计师及其他知悉本次交易的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属（指父母、配偶、子女，以下合称“自查范围内人员”）。

经自查，上市公司监事余健的父亲余国联、母亲李乐华于自查期间买卖上市公司股票具体情况如下：

### （一）余国联买卖上市公司股票情况

余健的父亲余国联于自查期间买卖上市公司股票具体情况如下：

交易日期	交易情况	交易股数（股）	结余（股）
------	------	---------	-------

2016/9/6	卖出	62,400	0
2016/11/15	买入	18,600	18,600
2016/11/16	卖出	18,600	0
2016/11/16	买入	5,400	5,400
2016/11/17	卖出	5,400	0
2016/11/18	买入	19,700	19,700
2016/11/22	买入	10,010	29,710
2016/11/23	买入	13,600	43,310
2016/11/25	卖出	23,310	20,000

## （二）李乐华买卖上市公司股票情况

余健的母亲李乐华于自查期间买卖上市公司股票具体情况如下：

交易日期	交易情况	交易股数（股）	结余（股）
2016/9/6	卖出	45,400	0
2016/11/16	买入	8,000	8,000
2016/11/17	卖出	8,000	0
2016/11/18	买入	8,100	8,100

针对上述买卖上市公司股票事项，余健出具了相关声明，具体如下：

“1、本人在自查期间未买卖览海投资股票。本人父亲余国联、母亲李乐华在2016年9月至2016年11月期间买卖览海投资股票时未知悉览海投资拟进行资产重组的任何信息或情况，不存在利用本次重大资产重组内幕信息进行股票交易的情况。

2、本人父亲余国联、母亲李乐华在2016年9月至2016年11月期间买卖览海投资股票系本人根据证券市场信息及本人的判断而进行的买卖行为，纯属个人投资行为，与览海投资本次重大资产重组没有关联关系。

3、本人及本人近亲属不存在获取或利用本次重大资产重组内幕信息进行股票交易的情况；本人及本人近亲属将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为。”

## 七、上市公司股票停牌前股价波动说明

公司自 2016 年 11 月 29 日起因筹划本次重大资产重组事项停牌。根据中国证监会发布的《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字〔2007〕128 号）第五条之规定，公司股票停牌前 20 个交易日内累计涨跌幅计算过程如下：

项目	公司股票停牌前第 21 个交易日 (2016-10-31)	公司股票停牌前 1 个交易日 (2016-11-28)	涨跌幅
公司股票收盘价（元/股）	12.25	13.66	9.11%
上证综指收盘价（代码：000001）	3,100.49	3,277.00	5.69%
证监会卫生行业指数收盘价（代码：883183）	5,933.35	5,987.33	0.91%
剔除大盘因素影响涨跌幅			3.41%
剔除同行业板块影响涨跌幅			8.20%

综上，剔除大盘因素和同行业板块因素影响后，上市公司股票停牌前 20 个交易日内累计涨跌幅未超过 20%，未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字〔2007〕128 号）第五条的相关标准。

## 八、本次重组中对中小投资者权益保护的安排

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110 号）和《重组管理办法》的相关规定，公司在本次重组中对投资者权益保护作出了适当的安排，具体情况如下：

### （一）严格履行上市公司信息披露的义务

公司及相关信息披露义务人严格按照《证券法》、《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》、《重组管理办法》等相关法律、法规的规定，切实履行信息披露义务，公开、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。本报告书披露后，公司将继续严格履行信息披露义务，按照相关法律、法规的要求，及时、准确地向所有投资者披露上市公司本次重组的进展情况。

## （二）资产定价公允性

本次交易在上海联交所的组织和监督下通过公开挂牌转让方式进行，交易对方外滩集团已按照国有产权转让相关政策法规的规定分别委托具有证券业务资格的立信会计师和众华评估完成标的资产审计和资产评估，标的资产评估结果已经黄浦区国资委评估备案，最终交易价格将在上述标的资产评估值基础上竞价确定。

本次交易属于完全市场化的并购行为，挂牌底价以经国有资产评估备案的评估结果为基础，最终交易对价以市场化竞价确定，交易定价方式公允，交易安排不存在损害上市公司股东、特别是中小股东利益的情形。

## （三）严格履行交易相关程序

交易对方外滩集团已按照国有产权转让相关政策法规的规定分别委托具有证券业务资格的立信会计师和众华评估完成标的资产审计和资产评估，标的资产评估结果已经黄浦区国资委评估备案。本次交易在上海联交所组织和监督下通过公开挂牌转让方式进行，最终交易价格将在上述标的资产评估值基础上竞价确定。

本次交易方案已经上市公司第八届董事会第四十次（临时）会议审议通过，独立董事就该事项发表了独立意见，独立财务顾问和法律顾问已对本次交易出具独立财务顾问报告和法律意见书，确保本次交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东的利益。

根据《公司法》、《上市规则》和《公司章程》的相关规定，公司将就本次交易的有关议案提交公司股东大会审议。

## （四）过渡期损益承担安排

本次交易过渡期损益承担安排的具体情况参见“重大事项提示 一、本次交易方案概述”之“（三）评估基准日至股权交割日之间标的资产的损益归属”。

## （五）提供网络投票平台

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提示性公告，提醒

全体股东参加审议本次交易方案的股东大会会议。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，就本次重组方案的表决提供网络投票平台，股东可以参加现场投票，也可以直接通过网络进行投票表决。股东大会所作决议必须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。

#### （六）本次重组即期回报摊薄事项的说明

根据经天职国际会计师事务所审计的上市公司 2016 年 1-6 月模拟财务报告及上市公司 2016 年 1-6 月备考财务报告，本次交易前上市公司 2016 年 1-6 月的模拟每股收益为 0.004 元/股，加权平均净资产收益率为 0.17%；本次交易完成后上市公司 2016 年 1-6 月备考每股收益为 0.004 元/股，加权平均净资产收益率为 0.17%。因此本次交易不会摊薄上市公司即期回报。

上市公司通过本次交易取得和风置业 95%股权后，将对和风置业下属黄浦区中心医院（原址）的部分医疗物业资产进行更新改造，在上海市中心城区开设国际高端的综合性医院——外滩医院，进一步完善公司的综合性及专业医疗诊断、全科诊所、疗养康复、医疗设备金融服务等医疗健康服务全产业链布局，同时整合线下医疗资源和线上资源，将公司打造为全产业链、线上线下立体型的医疗服务上市平台。

由于上市公司拟内部建设培育外滩医院，因此需要一定期限的建设及运营周期，无法在较短期限内实现盈利。但受益于我国居民，尤其是上海市中心城区国内外用户的高端医疗消费需求及能力逐步提高，以及相关政策大力支持等因素的推动，随着外滩医院的建成及正式运营，未来将提升公司在高端医疗及相关领域的知名度，为公司带来持续、稳定的经营利润，增强公司持续经营能力，实现股东长期回报。

#### （七）聘请具备相关从业资格的中介机构

根据《重组管理办法》，上市公司已聘请独立财务顾问和法律顾问对本次交易进行核查，聘请具有证券业务资格的会计师事务所进行上市公司审计。交易对方外滩集团已聘请具有证券业务资格的会计师事务所完成标的资产审计，聘请具



有证券业务资格的资产评估机构完成资产评估。

## 第十三章 独立董事和相关中介机构出具的结论性意见

### 一、独立董事意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上海证券交易所股票上市规则》以及《览海医疗产业投资股份有限公司章程》的有关规定，本人作为览海投资的独立董事，就公司第八届董事会第四十次（临时）会议审议的公司拟进行的重大资产购买的相关议案进行了审查，现发表独立意见如下：

1、本次提交公司第八届董事会第四十次（临时）会议审议的交易草案符合中国法律、法规及中国证监会有关监管规则的要求，符合公司和全体股东的利益，在提交董事会审议前，已经本人事前认可。我们同意制定《览海医疗产业投资股份有限公司重大资产购买报告书》及摘要；

2、交易对方与上市公司及控股股东、持股 5%以上股份的股东之间不存在关联关系，根据《上海证券交易所上市规则》的相关规定，本次交易不构成关联交易。

3、本次交易相关事项已经公司第八届董事会第四十次会议审议通过，当次董事会的召开、表决程序及方式符合有关法律法规和《公司章程》的规定；

4、本次重大资产重组前，公司已按照有关法律、法规和规范性文件的要求建立了独立运营的公司管理提出，在业务、资产、财务、人员和机构方面保持了独立性，具有面相市场自主经营的能力。本次重大资产购买有利于提高公司的资产的完整性，实现协同效应；有利于上市公司改善财务状况、增强持续盈利能力，有利于上市公司增强抗风险能力，有利于上市公司增强独立性。

5、本次交易尚需获得公司股东大会的批准，尚需上海证券交易所审核同意。

综上，本次重大资产购买的相关事项及整体安排符合国家相关法律、法规及规范性文件的规定。我们同意本次重大资产购买的相关议案并同意董事会将与本次重大资产购买相关的议案提交公司股东大会审议。

## 二、独立财务顾问意见

（一）本次交易方案符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律法规和规范性文件的规定；

（二）本次交易所涉及的资产权属清晰，待获得本次交易所需批准后资产过户或者转移不存在法律障碍；

（三）本次交易依据《中华人民共和国合同法》、《企业国有资产交易监督管理办法》、《企业国有产权转让管理暂行办法》以及上海联交所关于企业国有产权转让登记意向受让、组织网络竞价等相关规定，在上海联交所的组织、监督下进行。标的资产公开挂牌转让底价为以具有证券业务资质的评估机构出具的、经黄浦区国资委备案的评估报告中载明的标的资产评估值，交易价格以最终竞买结果为准。本次重大资产购买未构成关联交易，属于完全市场化的并购行为，交易价格是市场化竞价结果，交易定价过程公允，整个交易安排不存在损害上市公司及股东、特别是中小股东利益的情形。

## 三、法律顾问意见

（一）本次重大资产重组相关主体均不存在依据相关法律法规或其目前适用的公司章程规定需要终止的情形，是依法设立并有效存续的企业法人，依法具备实施本次重大资产重组的主体资格；

（二）本次重大资产重组已经履行了截至目前应当履行的授权和批准程序，已经获得的批准和授权的内容符合法律、法规以及规范性文件的规定；

（三）本次重大资产重组符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《重大资产重组若干问题的规定》等法律、法规及规范性文件规定的实质条件；

（四）本次重大资产重组涉及的相关协议具有可执行性，在其约定的生效条件满足后生效；

（五）本次重大资产重组拟购买的标的资产权利完整、权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷，除交易对方将其对和风置业 74,880.3882768 万元债权作为

本次交易标的资产一并转让外，本次交易不涉及其他债权债务的转移和承担；

（六）在各方均能严格履行相关重组协议的情况下，标的资产的转移和过户不存在法律障碍；

（七）览海投资就本次重大资产重组已履行了应当履行的信息披露义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；

（八）参与本次重大资产重组的证券服务机构均具有必要的从业资格；

（九）本次重大资产重组尚需获得览海投资股东大会审议通过。在获得本法律意见书所述之全部批准与授权并履行全部必要的法律程序后，本次重大资产重组的实施不存在法律障碍。

## 第十四章 相关中介机构

### 一、独立财务顾问

名称	国泰君安证券股份有限公司
法定代表人	杨德红
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号
办公地址	上海市浦东新区东园路 18 号中国金融信息中心 5 层
联系电话	（021）38032083
传真	（021）38032083
经办人员	陈泽、刘知林

### 二、法律顾问

名称	国浩律师（上海）事务所
法定代表人	黄宁宁
办公地址	上海市北京西路 968 号嘉地中心 23-25 层
联系电话	（021）52341668
传真	（021）52433322
经办人员	岳永平、承婧芄

### 三、审计机构

名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人	邱靖之
办公地址	北京海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼
联系电话	（010）88827799
传真	（010）88018737
经办人员	黎明、陈子涵

## 第十五章 上市公司及全体董事、监事、高级管理人员及有 关中介机构声明

### 全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书及上市公司为本次重大资产重组所出具的其他信息披露和申请文件的内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告书及其摘要的真实性、准确性和完整性承担连带责任。


全体董事、监事、高级管理人员承诺，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，将暂停转让其在上市公司拥有权益的股份（如有）。

（以下无正文）

（本页无正文，为《览海医疗产业投资股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》全体董事声明之签章页）

全体董事签名：

  
密春雷

  
黄德利

  
常清

\_\_\_\_\_  
杜祥

\_\_\_\_\_  
谢娜

\_\_\_\_\_  
林红华

\_\_\_\_\_  
毕文瀚

\_\_\_\_\_  
刘蕾

\_\_\_\_\_  
周斌

览海医疗产业投资股份有限公司  
  
2016年12月4日

（本页无正文，为《览海医疗产业投资股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》全体董事声明之签章页）

全体董事签名：

密春雷

黄德利

常清



杜祥

谢娜

林红华

毕文瀚

刘蕾

周斌

览海医疗产业投资股份有限公司

2016年12月4日





（本页无正文，为《览海医疗产业投资股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》全体董事声明之签章页）

全体董事签名：

密春雷

黄德利

常清



杜祥

谢娜

林红华

毕文瀚

刘蕾

周斌

览海医疗产业投资股份有限公司

2016年12月4日



（本页无正文，为《览海医疗产业投资股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》全体董事声明之签章页）

全体董事签名：

密春雷

黄德利

常清

杜祥

谢娜



林红华

毕文瀚

刘蕾

周斌



览海医疗产业投资股份有限公司  
2016年12月4日

（本页无正文，为《览海医疗产业投资股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》全体董事声明之签章页）

全体董事签名：

密春雷

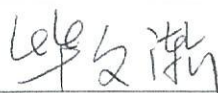
黄德利

常清

杜祥

谢娜

林红华



毕文瀚

刘蕾

周斌

览海医疗产业投资股份有限公司



（本页无正文，为《览海医疗产业投资股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》全体董事声明之签章页）

全体董事签名：

密春雷

黄德利

常清

杜祥

谢娜

林红华

毕文瀚


刘蕾

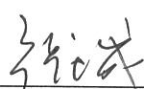
周斌



（本页无正文，为《览海医疗产业投资股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》全体监事声明之签章页）

全体监事签名：

  
\_\_\_\_\_  
段肖东

  
\_\_\_\_\_  
张庆成

\_\_\_\_\_  
余 健

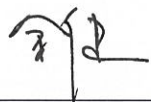
览海医疗产业投资股份有限公司  
2018年12月4日  


（本页无正文，为《览海医疗产业投资股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》全体监事声明之签章页）

全体监事签名：

\_\_\_\_\_  
段肖东

\_\_\_\_\_  
张庆成

  
\_\_\_\_\_  
余 健


览海医疗产业投资股份有限公司

2016年12月4日



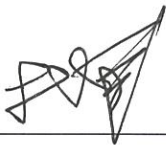
（本页无正文，为《览海医疗产业投资股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》全体高级管理人员声明之签章页）

全体高级管理人员签名：



黄德利

常清



杜祥

览海医疗产业投资股份有限公司

2016年12月4日



（本页无正文，为《览海医疗产业投资股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》全体高级管理人员声明之签章页）

全体高级管理人员签名：



黄德利

常清

杜祥

览海医疗产业投资股份有限公司

2016年12月4日





## 独立财务顾问声明

本公司及本公司经办人员同意览海医疗产业投资股份有限公司在《览海医疗产业投资股份有限公司重大资产购买报告书》及其摘要中引用本公司出具的独立财务顾问报告的相关内容。

本公司保证览海医疗产业投资股份有限公司在上述报告书及其摘要中引用本公司出具的独立财务顾问报告的相关内容已经本公司及本公司经办人员审阅，确认上述报告书及其摘要不致因引用前述内容而存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

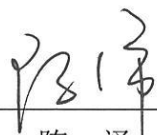
如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

法定代表人（或授权代表）：

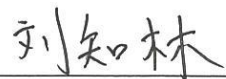


王 松

项目主办人：



陈 泽



刘知林



## 法律顾问声明

本所及本所经办律师同意览海医疗产业投资股份有限公司在《重大资产购买报告书（草案）》及其摘要中引用本所出具的法律意见书的相关内容。

本所保证览海医疗产业投资股份有限公司在上述报告书及其摘要中引用本所出具的法律意见书的相关内容已经本所及本所经办律师审阅，确认上述报告书及其摘要不致因引用前述内容而存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

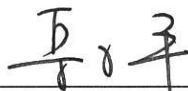
如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

事务所负责人（或授权代表）：

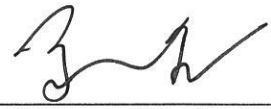


黄宁宁

经办律师：



岳永平



承婧芊

国浩律师（上海）事务所

2016年12月4日



### 审计机构声明

本所及本所经办注册会计师同意览海医疗产业投资股份有限公司在《重大资产购买交易报告书（草案）》及其摘要中引用本所出具的审计报告的相关内容。

本所及本所经办注册会计师保证确认览海医疗产业投资股份有限公司在上述报告书及其摘要中引用本所出具的上述审计报告的相关内容已经本所及本所经办注册会计师审阅，确认上述报告书及其摘要不致因引用前述内容而存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

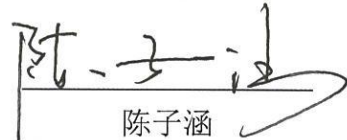
如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

事务所负责人（或授权代表）：

  
邱靖文

经办注册会计师：

  
黎明

  
陈子涵

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）



2016年12月4日

## 第十六章 备查文件

### 一、备查文件

- 1、览海医疗产业投资股份有限公司第八届董事会第四十次临时会议决议及独立董事意见
- 2、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的相关审计报告
- 3、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的相关审计报告
- 4、上海众华资产评估有限责任公司出具的相关资产评估报告
- 5、《上海和风置业有限公司 95%股权及转让方对上海和风置业有限公司 74880.388277 万元债权转让公告》
- 6、《上海市产权交易合同示范文本（2016 版）》
- 7、黄浦区国资委《关于同意上海外滩投资开发（集团）有限公司转让所持上海和风置业有限公司 95%股权的批复》（黄国资委产权[2016]21 号）
- 8、黄浦区国资委《关于同意转让上海和风置业有限公司部分债权的批复》（黄国资委产权[2016]27 号）
- 9、《国泰君安证券股份有限公司关于览海医疗产业投资股份有限公司重大资产购买之独立财务顾问报告》
- 10、《国浩律师（上海）事务所关于览海医疗产业投资股份有限公司重大资产购买交易之法律意见书》

### 二、备查地点

投资者可在本报告书刊登后至本次交易完成前的每周一至周五上午 9:00—11:00，下午 3:00—5:00，于下列地点查阅上述文件。

- （一）览海医疗产业投资股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 201 号 20 层

联系电话：（021）62758000

传真：（021）62758258

联系人：陈建军

**（二）国泰君安证券股份有限公司**

联系地址：上海市浦东新区东园路 18 号中国金融信息中心 5 层

联系电话：（021）38032083

传真：（021）38032083

联系人：陈泽、刘知林

（本页无正文，为《览海医疗产业投资股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》之盖章页）

