

华泰联合证券有限责任公司

关于

绿景控股股份有限公司

本次重大资产重组前发生业绩变脸

之核查意见

2018年5月

如无特别说明，本核查意见中所采用的释义与《绿景控股股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》一致。

一、自广州市天誉控股集团有限公司成为绿景控股的控股股东以来的承诺履行情况，是否存在不规范承诺、承诺未履行或未履行完毕的情形

根据绿景控股及其控股股东的书面确认、绿景控股公开披露的信息及公告文件，并经独立财务顾问查询深圳证券交易所网站“承诺事项及履行情况”板块（网址：<http://www.szse.cn/main/disclosure/jgxxgk/cnsxlxqk/>），自广州市天誉控股集团有限公司（以下简称“广州天誉”，其曾用名“广州市天誉房地产开发有限公司”）成为绿景控股的控股股东以来，至本专项核查意见出具之日，绿景控股及其控股股东、实际控制人、持股 5% 以上股东、董事、监事、高级管理人员作出的公开承诺及履行情况具体请见附表。

经核查，独立财务顾问认为，绿景控股及相关主体自广州天誉成为绿景控股的控股股东以来所作出的相关公开承诺已经履行完毕，未发生违反承诺的情况；《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》实施后，绿景控股及相关主体自广州天誉成为绿景控股的控股股东以来所作出的相关公开承诺符合该指引的相关要求。

二、绿景控股最近三年的规范运作情况，是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员是否曾受到行政处罚、刑事处罚，是否曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施，是否有正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

（一）上市公司最近三年规范运作情况，是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形的核查

根据绿景控股在中国证监会指定的信息披露网站巨潮资讯网站（网址：<http://www.cninfo.com.cn/>）披露的 2015 年、2016 年、2017 年年度报告，立信会

计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2016]第 110708 号、信会师报字[2017]第 ZA10659 号、信会师报字[2018]第 ZB10304 号《审计报告》以及《关于对绿景控股股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项审计说明》（信会师报字[2016]第 110709 号）、《关于对绿景控股股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项审计说明》（信会师报字[2017]第 ZA10660 号）、《关于对绿景控股股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项审计说明》（信会师报字[2018]第 ZB10299 号），最近三年绿景控股独立董事对绿景控股关联方资金占用和对外担保情况出具的独立意见、绿景控股有关对外担保的董事会或股东大会会议决议公告，并经独立财务顾问查询中国证监会网站、深圳证券交易所网站等，上市公司联营企业北京明心肿瘤医院管理有限公司于 2016 年因资金周转原因占用绿景控股 26.81 万元，并已于 2016 年 12 月 31 日前全部归还。2018 年 1 月至 3 月期间，绿景控股合营企业北京明安圣云仙医院管理有限公司因聘请代理机构为其办理工商注销手续等原因占用绿景控股全资子公司北京市明安医院管理有限公司 8,000 元，并已于 2018 年 5 月 22 日全部归还。除上述情形外，绿景控股近三年不存在被控股股东、实际控制人或其他关联方违规占用资金的情况，不存在违规对外提供担保等情形。

（二）上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员是否曾受到行政处罚、刑事处罚，是否曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施，是否有正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形的核查

1. 是否存在受到行政处罚的情形

根据绿景控股及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员出具的承诺，并经独立财务顾问查询中国证监会“证券期货市场失信记录查询平台”、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、国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询平台、全国法院失信被执行人名单公布与查询平台、信用中国网站、百度搜索网站等，上市公

司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员最近三年不存在受到行政处罚的情形。

2. 是否存在受到刑事处罚的情形

根据绿景控股及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员出具的承诺、公安机关出具的无犯罪记录证明，并经独立财务顾问查询中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询平台、全国法院失信被执行人名单公布与查询平台、信用中国网站、百度搜索网站等，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员最近三年不存在受到刑事处罚的情形。

3. 是否存在曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施的情形

根据绿景控股及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员出具的承诺，并经独立财务顾问查询最近三年绿景控股公开披露的信息及公告文件、中国证监会“证券期货市场失信记录查询平台”、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、百度搜索网站等（查询日期：2018年5月24日），上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员最近三年曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施的情形如下：

（1）中国证监会广东监管局于2017年4月25日出具《关于绿景控股股份有限公司的监管关注函》（广东证监函[2017]392号），鉴于绿景控股在公司治理、信息披露、财务核算、内幕信息管理等方面存在问题，要求绿景控股高度重视上述问题，采取有效措施切实整改，于收到该监管关注函30日内报送整改报告，并抄报深圳证券交易所。

就上述监管要求，绿景控股于2017年5月18日作出《绿景控股股份有限公司关于中国证监会广东监管局监管关注函的回函》。

(2) 中国证监会广东监管局于 2017 年 4 月 25 日出具《关于对绿景控股股份有限公司、余斌、王斌采取出具警示函措施的决定》（[2017]9 号），2016 年 10 月 28 日至 11 月 1 日期间，绿景控股下属子公司广州市花都绿景房地产开发有限公司与一客户签订了多份《商品房买卖合同》，交易金额 1.8 亿元，上述合同的订立对绿景控股资产、负债、权益和经营成果产生重要影响，绿景控股未在签订合同后及时披露信息；因绿景控股存在信息披露不及时的问题，中国证监会广东监管局决定对绿景控股、董事长余斌、董事会秘书王斌予以警示。

就上述监管要求，2017 年 5 月 26 日，绿景控股披露《绿景控股股份有限公司关于商品房买卖合同的公告》，补充公告上述合同有关情况。

2017 年 7 月 17 日，深圳证券交易所公司管理部出具《关于对绿景控股股份有限公司的监管函》（公司部监管函[2017]第 54 号），称绿景控股上述未及时履行信息披露义务的行为违反了《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，要求绿景控股及全体董事、监事、高级管理人员吸取教训，严格遵守《证券法》、《中华人民共和国公司法》等法规及《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，及时、真实、准确、完整地履行信息披露义务，杜绝此类事件发生。

除上述情形外，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员最近三年不存在曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施的情形。

4. 是否存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

根据绿景控股及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员出具的承诺，并经独立财务顾问查询最近三年绿景控股公开披露的信息及公告文件、中国证监会“证券期货市场失信记录查询平台”、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、百度搜索网站等，上市公司及其控股股东、

实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员最近三年不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。

三、最近三年的业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，尤其关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形等。尤其关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形等

（一）关于“是否存在虚假交易、虚构利润”的说明

项目组复核了绿景控股最近三年间会计政策、会计估计是否存在变更以及是否存在滥用情况；复核了绿景控股最近三年间重大交易以及会计处理，关注是否存在虚构交易，虚构利润；关注是否存在调节会计利润情况，相关会计处理是否符合企业会计准则的规定；复核绿景控股最近三年间应收账款、其他应收款、存货、在建工程、固定资产、无形资产、商誉计提减值准备的情况，关注其依据是否充分；复核绿景控股最近三年间关联方交易，关注是否存在关联方的输送的情况；复核绿景控股最近三年间资金使用、对外提供担保是否存在违规情形。

绿景控股最近三年的财务报告均由立信会计师审计，分别于 2016 年 3 月 8 日、2017 年 3 月 16 日、2018 年 3 月 28 日出具了信会师报字[2016]第 110708 号、信会师报字[2017]第 ZA10659 号、信会师报字[2018]第 ZB10304 号审计报告，审计报告意见均为标准无保留意见。

经核查上市公司最近三年的主要业务合同及相关凭证，对重点客户进行函证，并审阅立信会计师出具的审计报告和相关专项报告，独立财务顾问认为上市公司最近三年不存在虚假交易、虚构利润的情形。

（二）关于“是否存在关联方利益输送”的说明

经查阅上市公司最近三年年度报告、关联交易公告、董事会决议、股东会决议、独立董事意见、上市公司关联交易合同、交易凭证等文件，本独立财务顾问认为上市公司不存在关联方利益输送的情形。

(三) 关于“是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定”的说明

针对公司 2015 年度、2016 年度和 2017 年度的财务报表，立信会计师均出具了标准无保留意见的《审计报告》。针对公司 2015 年度、2016 年度和 2017 年度的财务报告内部控制有效性，立信会计师出具了《内部控制鉴证报告》，认为绿景控股在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。经核查，本独立财务顾问认为上市公司最近三年不存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理符合企业会计准则规定。

(四) 关于“是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行‘大洗澡’的情形”的说明

上市公司近三年会计政策变更、会计差错更正和会计估计变更如下：

1、财政部于2016年12月3日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号），适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。公司执行该规定对 2016 年财务报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
(2) 将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	税金及附加 管理费用
(3) 将已确认收入（或利得）但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”（或“其他非流动负债”）项目。比较数据不予调整	其他流动负债 应交税费

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(4) 将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”（或“其他非流动资产”）项目。比较数据不予调整。	应交税费 其他流动资产”（或“其他非流动资产”）

2、执行《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、《企业会计准则第16号——政府补助》和《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》。财政部于2017年度发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第16号——政府补助》，修订后的准则自2017年6月12日起施行，对于2017年1月1日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于2017年1月1日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。财政部于2017年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于2017年度及以后期间的财务报表。公司执行该规定对2017年财务报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	列示持续经营净利润本年金额-84,773,750.26元。
(2) 部分与资产相关的政府补助，冲减了相关资产账面价值。比较数据不调整。	固定资产：减少0元。
(3) 部分与收益相关的政府补助，冲减了相关成本费用。比较数据不调整。	管理费用：减少0元
(4) 与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入。比较数据不调整。	其他收益：0元
(5) 在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。	营业外收入减少1,709.40元，重分类至资产处置收益。

除上述事项外，上市公司近三年未发生其他会计政策变更、会计差错更正和会计估计变更。绿景控股最近三年不存在滥用会计政策、会计差错更正和会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形。

（五）关于“应收账款、存货、商誉计提减值准备”的说明

绿景控股按照其会计政策、并依据最新的情况或进展计提或确认资产减值准备，最近三年因计提减值准备而产生的资产减值损失情况如下：

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
坏账损失	2,443,002.50	-5,966,104.20	687,413.04
存货跌价损失			4,060,653.56
商誉减值损失		3,507,029.34	
固定资产减值损失	3,962,782.36		
合 计	6,405,784.86	-2,459,074.86	4,748,066.60

独立财务顾问关注了公司制定的资产减值准备计提政策，并认为公司制定的资产减值准备计提政策符合企业会计准则的规定及公司自身实际情况。公司已按照相关会计政策和会计估计的要求计提资产减值准备。

四、拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等。

（一）拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有）

本次交易的标的资产为北京明安 100%股权、明安康和 100%股权及南宁明安 70%股权。根据开元评估出具的《绿景控股股份有限公司全资子公司-广州市明安医疗投资有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的北京市明安医院管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（开元评报字[2018]293 号）、《绿景控股股份有限公司全资子公司-广州市明安医疗投资有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的北京明安康和健康管理有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告》（开元评报字[2018]294 号）、《绿景控股股份有限公司全资子公司-广州市明安医疗投资有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的南宁市明安医院管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（开元评报字[2018]295 号），在评估基准日 2018 年 2 月

28日，持续经营前提下，经采用资产基础法评估，评估结果如下：

1、北京市明安医院管理有限公司

截至评估基准日2018年2月28日，北京市明安医院管理有限公司申报评估并经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审定的资产总额账面值为7,473.11万元，负债总额账面值为909.69万元，股东权益账面值为6,563.42万元。

北京市明安医院管理有限公司的股东全部权益经资产基础法(成本法)评估得出的市场价值评估值为6,823.27万元，增值额为259.85万元，增值率为3.96%。其分项评估结果详见下表。

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)÷A×100%
流动资产	1	4,666.60	4,784.89	118.28	2.53
非流动资产	2	2,806.51	2,948.08	141.57	5.04
长期股权投资	3	2,749.59	2,890.21	140.62	5.11
固定资产	4	12.40	12.40	0.01	0.04
无形资产	5	44.17	44.17	0.00	0.00
长期待摊费用	6	0.36	1.30	0.94	260.00
资产总计	7	7,473.11	7,732.96	259.85	3.48
流动负债	8	909.69	909.69	0.00	0.00
负债总计	9	909.69	909.69	0.00	0.00
净资产	10	6,563.42	6,823.27	259.85	3.96

即北京市明安医院管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为6,823.27万元(大写为人民币陆仟捌佰贰拾叁万贰仟柒佰元整)，增值额为259.85万元，增值率为3.96%。

2、北京明安康和健康管理有限公司

截至评估基准日，北京明安康和健康管理有限公司经审计的资产总额为 940.83 万元，经审计的负债总额为 569.20 万元，经审计的净资产为 371.63 万元。

被评估单位的股东全部权益价值按资产基础法评估的市场价值评估值为 371.63 万元，较被评估单位评估基准日报表中的股东全部权益 371.63 万元，无增减值。评估结果详见下表

金额单位：人民币万元

项目		帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=A-B	D=C/A*100%
流动资产	1	0.93	0.93	-	-
非流动资产	2	939.90	939.90	-	-
长期股权投资	3	939.90	939.90	-	-
资产总计	4	940.83	940.83	-	-
流动负债	5	569.20	569.20	-	-
负债总计	6	569.20	569.20	-	-
净资产（所有者权益）	7	371.63	371.63	0.00	0.00

即北京明安康和健康管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为 371.63 万元(大写为人民币叁佰柒拾壹万陆仟叁佰圆整)，无增减值。

3、南宁市明安医院管理有限公司

截至评估基准日 2018 年 2 月 28 日，南宁市明安医院管理有限公司申报评估并经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为 28,804.36 万元，负债总额账面值为 8,613.70 万元，股东权益账面值为 20,190.66 万元。

南宁市明安医院管理有限公司的股东全部权益经资产基础法（成本法）评估得出的市场价值评估值为 28,516.70 万元，增值额为 8,326.05 万元，增值率为 41.24%。其分项评估结果详见下表。

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D= (B-A) ÷A×100%
流动资产	1	976.35	976.35	0.00	0.00
非流动资产	2	27,828.01	36,098.33	8,270.32	29.72
固定资产	3	5.15	4.02	-1.13	-21.93
在建工程	4	13,060.12	18,266.01	5,205.89	39.86
无形资产	5	14,697.70	17,763.25	3,065.56	20.86
其他非流动资产	6	65.04	65.04	0.00	0.00
资产总计	7	28,804.36	37,074.68	8,270.32	28.71
流动负债	8	8,613.70	8,613.70	0.00	0.00
负债总计	9	8,613.70	8,613.70	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	10	20,190.66	28,460.98	8,270.32	40.96

即南宁市明安医院管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为**28,460.98**万元(大写为人民币贰亿捌仟肆佰陆拾万零玖仟捌佰元整),增值额为**8,270.32**万元,增值率为**40.96%**。

以上三家标的企业评估结果未考虑控股权形成的溢价和少数股权造成的折价,也未考虑股权流动性对股权价值的影响。

本次交易中,经交易双方协商一致,北京明安 100%股权交易对价为 8,080.00 万元;明安康和 100%股权交易对价为 440.00 万元;南宁明安 70%股权交易对价为 19,923.00 万元。

(二) 评估方法

1、评估基本方法简介

资产评估基本方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》等资产评估准则规定的企业价值评估基本方法为收益法、市场法和资产基础法（成本法）三种。

1、收益法

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

(1) 企业自由现金流折现模型基本公式为：

企业整体价值 = 未来收益期内各期企业自由现金流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值 + 预测期后价值评估值

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

即：

其中：P- 评估对象整体价值；

r- 折现率；

t- 明确预测期；

A_i—明确预测期第i年预期企业自由现金流量；

A_t —未来第 t 年预期企业自由现金流量；

i —收益计算期；

B —单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额。

企业自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)-资本性支出-净营运资金追加额

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

2、市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，估算评估对象价值的具体方法。估算公式为：

评估对象价值= \sum 被评估单位相应价值指标×可比企业价值比率（或价值乘数）×调整因素×权数

交易案例比较法是指获取并分析与被评估单位处于同一或类似行业的可比企业的买卖、收购及合并案例资料，比较评估对象与该等可比交易案例的异同，考虑评估对象与该等可比交易案例的差异因素及其对价值的影响，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，得到“比准价格”进而估算评估对象市场价值的具体评估方法。其估算公式为：

评估对象价值=（比准价格1+比准价格2+比准价格3+.....+比准价格 n ）
/ n

股东全部权益价值=股权的市场价值

3、资产基础法（成本法）

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益（净资产）价值=各单项资产评估值总额-负债评估值总额

2、评估方法的选择

资产评估师执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1、评估方法的适用性分析

1) 收益法

（1）收益法应用的前提条件：

①评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；

②收益所对应的风险能够度量；

③收益期限能够确定或者合理预期。

（2）收益法的适用性分析

①被评估单位的历史经营情况

依据三家标的企业提供的财务资料显示，三家标的企业自成立以来，一直处

于项目开发投入期，三家标的企业（及其下属各子公司）基本未正常生产经营，一直处于亏损状态。且据企业管理层介绍，企业集团内部正在进行结构调整，三家标的公司的历史经营数据对于企业未来经营情况数据预测的可参考性较低。

②被评估单位的未来收益可预测情况

依据三家标的企业提供的财务资料显示，三家标的企业自成立以来，一直处于项目开发投入期，三家标的企业（及其下属各子公司）基本未正常生产经营，一直处于亏损状态。且据企业管理层介绍，企业集团内部正在进行结构调整，故三家标的企业未来生产经营情况暂不能准确预测。

③评估资料的收集和获取情况

委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料暂不能满足收益法评估对评估资料充分性的要求。

④与被评估单位获取未来收益相关的风险预测情况

三家标的企业的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。资产评估专业人员经分析后我们认为上述风险暂不能够进行定性判断或能粗略量化，进而为折现率的估算提供基础。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上不宜采用收益法。

2) 市场法

(1) 市场法应用的前提条件：

①评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；

②相关的交易信息及交易标的信息等相关资料是可以获得的。

（2）市场法的适用性分析

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有的交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于市场上相类似的参考企业或三家标的公司资产规模、经营状况近似的交易案例，也很难在市场上找到类似公司交易案例，采用市场比较法有一定的难度，因此，本次资产评估不宜采用市场法。

①从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和WIND资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与三家标的企业处于同一行业的上市公司数量不多，但尚可满足市场法评估的可比企业（案例）的“数量”要求。

②从可比企业的可比性方面判断

在与三家标的企业处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与三家标的企业或评估对象进行比较后知：与三个评估单位基本可比的上市公司较少，不能够满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：满足有“公开且活跃的市场”和“足够数量的可比企业”二个基本要求，但不满足“可比性”这一基本要求，故本次评估在理论上和实务上不宜采用市场法。

3) 资产基础法（成本法）

（1）成本法应用的前提条件：

- ①评估对象以持续使用为前提；
- ②评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；
- ③能够合理地计算评估对象的重置成本及各项贬值。

（2）资产基础法（成本法）的适用性分析

①从三家标的企业委估资产数量的可确定性方面判断

三家标的企业会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

②从三家标的企业委估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

③从三家标的企业委估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法（成本法）。

2、本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为三家标的企业于评估基准日的股东全部权益价值。评估对象于评估基准日包含的资产及负债明确、且其为完整的收益主体，根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估适宜选取资产基础法进行评估。

故本次评估选取资产基础法进行评估。

（三）评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

1、前提条件假设

（1）公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

（2）公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决

定。

(3) 持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

2、一般条件假设

(1) 假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律、法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

(2) 假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(3) 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

3、特殊条件假设

(1) 假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

(2) 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

(3) 假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

(4) 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

(5) 假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致。

(6) 假设有关信贷利率、外汇汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化，资金的无风险报酬率保持目前的水平，不考虑通货膨胀对公司经营状况的影响。

(7) 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响。

(8) 假设被评估企业各研发项目能够按计划顺利进行，并能够形成预期无形资产，最终实现收益目标。

(9) 假设委托评估的各类资产的经济使用年限为中国经济科学出版社出版的《资产评估常用数据及参数手册》载明的年限。

4、评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

(四) 评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况

评估参数的确定建立在所获取各类信息资料的基础之上，本次评估采用资产基础法，所涉及参数均基于行业经济信息、企业自身的经营情况和资产状况信息、财务状况信息等。获取信息和渠道包括现场调查、相关市场调查、委托方提供的

资料等。评估师对所获取的资料按照评估目的、价值类型、评估方法、评估假设等评估要素的有关要求，对资料的充分性、可靠性进行分析判断，在此基础上对评估参数的预测是合理的，并且符合资产的实际经营情况。

（五）是否履行必要的决策程序

本次评估结论已经上市公司董事会审议通过，并由独立董事发表了独立意见，公司认为选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，估值方法与估值目的一致，出具的评估报告评估结论合理。

经核查，独立财务顾问认为，拟置出资产的评估作价情况、评估方法、评估假设、评估参数合理，符合资产实际经营情况，已履行必要的决策程序。

（以下无正文）

（此页无正文，为《华泰联合证券有限责任公司关于绿景控股股份有限公司本次重大资产重组前发生业绩变化之核查意见》之盖章页）

华泰联合证券有限责任公司（盖章）

2018年5月31日

附表:

序号	承诺作出时间	承诺主体	承诺主体类别	承诺内容	履行情况
1	2007年1月5日	广州天誉	控股股东	<p>(1) 自绿景控股股权分置改革方案实施后的第一个交易日起三十六个月内, 不通过深圳证券交易所挂牌出售所持有的原非流通股股份;</p> <p>(2) 在上述(1)项所述的三十六个月锁定期之后的十二个月之内, 所持股份通过深圳证券交易所挂牌减持的价格不低于5.51元(在本次股权分置改革说明书公告日至股票减持日期间, 若绿景控股发生分红、派息、公积金转增股本、配股、增发等情况, 将对此价格进行相应调整)。</p>	已履行完毕, 未发生违反承诺的情况
2	2009年12月21日	广州天誉	控股股东	<p>本公司在解除限售后六个月以内暂无通过深圳证券交易所竞价交易系统出售5%及以上绿景控股解除限售流通股的计划; 如果本公司计划未来通过深圳证券交易所竞价交易系统出售所持绿景控股解除限售流通股, 并于第一笔减持起六个月内减持数量达到5%及以上的, 本公司将于第一次减持前两个交易日内通过绿景控股对外披露出售提示性公告, 披露拟出售数量、拟出售时间、拟出售的价格区间、减持原因及深圳证券交易所要求的其他内容。</p>	已履行完毕(尚未发生减持情形), 未发生违反承诺的情况
3	2010年3月17日	绿景控股	上市公司	<p>自2010年3月2日停牌之日起30天内披露符合《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则26号——上市公司重大资产重组申请文件》要求的重组预案或重组报告书, 逾期未能披露, 本公司证券将自动复牌。本公司自复牌之日起三个月内不再筹</p>	已履行完毕, 未发生违反承诺的情况

序号	承诺作出时间	承诺主体	承诺主体类别	承诺内容	履行情况
				划重大资产重组事项。	
4	2011年6月14日	绿景控股	上市公司	本公司在本次重大资产重组终止事项经股东大会审议通过之日起三个月之内不再进行重大资产重组。	已履行完毕，未发生违反承诺的情况
5	2014年8月28日	绿景控股	上市公司	公司承诺在终止本次非公开发行股票事项暨股票复牌之日起6个月内不再筹划非公开发行股票事项及其他重大资产重组事项。	已履行完毕，未发生违反承诺的情况
6	2015年7月8日	广州天誉	控股股东	<p>(1) 自绿景控股股票复牌之日起两个月内不减持绿景控股股票；</p> <p>(2) 在法律法规允许的范围内，根据市场情况及自身实际，适时增持绿景控股股票。</p>	已履行完毕，未发生违反承诺的情况

（本页无正文，为《华泰联合证券有限责任公司关于绿景控股股份有限公司<关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答>的核查意见》之签章页）

财务顾问主办人：

林俊健

韩迪

财务顾问协办人：

韩斐冲

华泰联合证券有限责任公司

2018年5月31日