

招商证券股份有限公司
关于
荣丰控股集团股份有限公司
重大资产重组前发生业绩“变脸”或重组存在
拟置出资产情形相关事项
之
独立财务顾问核查意见

独立财务顾问

CMS  招商证券

(深圳市福田区福田街道福华一路 111 号)

二〇一九年十月

根据中国证券业监督管理委员会于 2016 年 6 月 24 日发布的《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》的相关要求，招商证券股份有限公司（以下简称“独立财务顾问”）作为荣丰控股集团股份有限公司（以下简称“荣丰控股”或“上市公司”）本次交易的独立财务顾问出具本专项核查意见。

如无特别说明，本核查意见中的简称与《荣丰控股集团股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》中的简称具有相同含义。

一、上市后的承诺履行情况，是否存在不规范承诺、承诺未履行或未履行完毕的情形

根据荣丰控股及其控股股东提供的文件及确认，并经公开检索相关公告，荣丰控股上市后，荣丰控股及相关方的承诺事项及履行情况（不包括本次重组中相关方做出的承诺）如下：

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股权分置改革	盛世达投资有限公司	向流通股股东支付对价的承诺	盛世达是公司股权分置改革的提议者，也是股权分置改革方案对价安排的实际执行者。公司全体非流通股股东为获得流通权，按相同比例以各自持有的股份向流通股股东支付对价安排，即股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股流通股将获得 3.5 股股份的对价安排，公司全体非流通股股东需向流通股股东支付 17,457,213 股股份的对价总额为使公司本次股权分置改革顺利进行，盛世达同意为截止本次股权分置改革相关股东会议召开之前一日未明确表示同意参与本次股权分置改革的非流通股股东及由于存在股权权属争议、质押、冻结等情形无法执行对价安排的非流通股股东，先行代为垫付该部分股东持有的非流通股份获得上市流通权所需执行的的对价安排。代为垫付后，该部分非流通股股东所持股份若上市流通，应当向代为垫付的盛世达偿还代为垫付的股份，或者取得盛世达的书面同意。	2007 年 1 月 20 日	2009 年 1 月 23 日	已履行完毕

盛世达投资有限公司	业绩及追送股份的承诺	<p>1、在本次股权分置改革实施后，如果发生下列情况之一（以先发生的情况为准）盛世达将追加送股一次（该次追送完成后，此承诺自动失效）：</p> <p>（1）本次股权分置改革完成后，公司 2007 年度实现净利润（经审计，合并报表口径）低于 6545.83 万元（经会计师事务所审核的盈利预测数据）或当年年度财务报告未被出具标准无保留审计意见；</p> <p>（2）本次股权分置改革完成后，公司 2008 年度实现净利润（经审计，合并报表口径）低于 6758.77 万元（盛世达提供未经审核的盈利预测数据）或当年年度财务报告未被出具标准无保留审计意见；</p> <p>（3）本次股权分置改革完成后，公司 2009 年度实现净利润（经审计，合并报表口径）低于 6898.68 万元（盛世达提供未经审核的盈利预测数据）或当年年度财务报告未被出具标准无保留审计意见。</p> <p>2、追送股份数量</p> <p>（1）如果发生上述情况之一，盛世达以本次股权分置改革前的流通股总数为基数，按照每 10 股流通股获送 0.5 股的比例，无偿向追送股份实施公告中确定的股权登记日在册的无限售条件流通股股东（盛世达除外）追送股份，追送股份总数为 2,493,888 股；</p> <p>（2）如果从股权分置改革方案实施日至追送股份实施股权登记日，公司总股本由于派送红股、资本公积金转增股本或全体股东按相同比例缩股等原因发生变化，则以保持上述追送股份比例不变的原则对目前设定的追送股份的总数进行相应调整；在公司实施增发新股、配股时，前述追送股份的总数不变，但目前设定的追送股份比例将作相应调整。公司将在调整后及时履行信息披露义务。</p> <p>3、追送股份时点若触发追送条件，在审议《年度报告》的股东大会后十日内，公司董事会将发布追送股份实施公告，并在三十日内实施完毕。</p>	2007 年 1 月 20 日	2009 年 6 月 5 日	已履行完毕
-----------	------------	--	-----------------	----------------	-------

	盛世达投资有限公司	股票锁定期的承诺	自股权分置改革方案实施之日（2009年1月23日）起，在三十六个月内不上市交易或者转让。	2009年1月21日	2012年1月23日	已履行完毕
2008年重大资产重组所作承诺	盛世达投资有限公司	业绩及追送股份的承诺	2008年度盛世达拟注入公司资产即荣丰地产90%的权益，实现净利润（经审计，合并报表口径）低于11,267.39万元或当年年度财务报告未被出具标准无保留审计意见；2009年实现净利润（经审计，合并报表口径）低于11,014.85万元或当年年度财务报告未被出具标准无保留审计意见。盛世达以本次股权分置改革前的流通股总数为基数，按照每10股流通股获送0.5股的比例，无偿向追送股份实施公告中确定的股权登记日在册的无限售条件流通股股东（盛世达除外）追送股份，追送股份总数为2,493,888股。	2008年1月22日、2008年4月19日	2009年6月5日	已履行完毕
	盛世达投资有限公司	过渡期间运营	在协议签署日后并在交割日前，除非（1）协议另有明确规定，（2）于协议签署日前的合理时间内盛世达已经以正式的书面方式向武汉石油进行了披露，或（3）适用法律存在强制性要求，其应： “（a）以正常方式经营房地产资产，并尽其合理努力保持房地产资产产权结构的完整性，使房地产资产现有负责人和主要员工继续为房地产资产提供服务，并保持房地产资产同客户、供货商、债权人、商业伙伴和其它与其有业务联络的人的重大现有关系，以便在交割日时房地产资产良好的商誉和业务的连续性不会受到破坏； （b）确保解除房地产资产上已经设定的所有抵押或其他形式的担保权益； （c）确保了结房地产资产涉及的所有诉讼	2008年1月19日	2008年8月1日	已履行完毕

		<p>与其他司法程序；</p> <p>(d) 确保取得转让房地产资产所需的第三方同意；</p> <p>(e) 不得 (1) 承担或修改任何与房地产资产有关的重大负债或其它重大责任，但正常业务经营的除外；或 (2) 变更、修改或终止与房地产资产有关的任何重大合同、或放弃、转让任何其重大权利或要求，但正常经营的除外；</p> <p>(f) 不得转让、出租、许可、出售、抵押、质押、处置或留置全部或部分房地产资产，但进行正常业务经营的除外；</p> <p>(g) 不得支付、购回、解除或清偿与房地产资产有关的任何重大请求、义务或责任 (绝对的，或有的或其它)，但在正常业务经营中支付、解除或清偿的重大请求、义务或责任的除外；</p> <p>(h) 不得通过对房地产资产进行全面或部分清算、解散、合资、联营、改制、分拆、重组、资本化或其它重组 (但此次资产购买除外) 的决议或计划；</p> <p>(i) 除非获得武汉石油的事先许可，不得对房地产资产的范围进行任何调整并且不得对房地产资产于评估基准日或评估基准日之前的任何收益向盛世达进行任何分配或派送；或</p> <p>(j) 不得签署从事上述各项的协议、合同、承诺或安排，也不得对从事上述各项作出授权、建议或宣布从事上述各项的意图。”</p>			
盛世达投资有限公司、上海宫保商务咨询有限公司、盛毓南	上市公司独立性的承诺	<p>(一) 人员独立</p> <p>“保证武汉石油的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员在武汉石油专职工作并在武汉石油领取薪酬，不在承诺人及承诺人之全资附属企业或控股公司之间双重任职。</p> <p>2、保证武汉石油的劳动、人事及工资管理与承诺人之间完全独立。”</p> <p>(二) 资产独立完整</p> <p>“1、保证武汉石油具有独立完整的经营性资产，注入资产权属清晰、不存在或有事项，并保证本次资产重组通过武汉石油股东大会审批后尽快完成资产的过户手续。</p> <p>2、保证承诺人不存在占用武汉石油资金、资产及其他资源的情形，不要求武汉石油</p>	2008年1月22日、2008年4月19日、2008年7月31日	长期	正常履行中

	<p>为承诺人及其关联企业提供任何形式的担保。</p> <p>3、保证承诺人的住所独立于武汉石油。”</p> <p>（三）财务独立</p> <p>“1、保证武汉石油建立独立的财务部门，建立独立的财务核算体系。</p> <p>2、保证武汉石油具有规范、独立的财务会计制度和分公司、子公司的财务管理制度。</p> <p>3、保证武汉石油独立在银行开户，不与承诺人及其关联企业共用一个银行账户。</p> <p>4、保证武汉石油依法独立纳税。</p> <p>5、保证武汉石油能够独立做出财务决策，承诺人不干预其资金使用。”</p> <p>（四）机构独立</p> <p>保证武汉石油依法建立和完善法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构，武汉石油与承诺人及其关联企业在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。</p> <p>（五）业务独立</p> <p>“1、保证本次重组后武汉石油拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及独立面向市场经营的能力。</p> <p>2、保证承诺人及其关联企业避免与武汉石油发生同业竞争，保证严格控制与武汉石油之间的关联交易；如果有不可避免的关联交易发生，承诺人均履行合法程序，及时进行信息披露，保证不通过关联交易损害武汉石油及其他股东的合法权益。</p> <p>3、保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预武汉石油的重大决策事项，影响公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。”</p>			
--	---	--	--	--

盛世达投资有限公司	关于同业竞争、关联交易的承诺	<p>关于同业竞争的承诺</p> <p>1、盛世达及其控制的企业将不在上市公司有房地产开发项目的同一地区直接和间接从事与上市公司构成竞争的住宅类房地产开发业务。</p> <p>2、如果上市公司在其现有业务的基础上进一步拓展其经营业务范围，而盛世达及其控制的企业已对此已经进行生产、经营的，盛世达同意上市公司在同等商业条件下有优先收购权和经营权。</p> <p>3、对于上市公司在其现有业务范围的基础上进一步拓展其经营业务范围，而盛世达及其控制的企业目前尚未对此进行生产、经营的，除非上市公司同意不再从事该等新业务并书面通知盛世达，否则盛世达及其控制的企业将不从事与上市公司相竞争的该等新业务。</p> <p>关于关联交易的承诺：</p> <p>一、除目前拟由北京荣丰房地产开发有限公司（下简称“荣丰地产”）收购本公司持有的长春荣丰房地产开发有限公司（以下简称“长春荣丰”）的49%的股权，以及本公司为促进长春荣丰顺利开发长春国际金融中心项目，拟在2008年向长春荣丰提供15,000万元无息借款外，现阶段没有关于武汉石油以及荣丰地产在武汉石油本次重大资产出售、购买完成后，在生产经营活动中将进行重大关联交易的其他任何方案、协议和安排。</p> <p>二、盛世达及其控制的企业保证尽可能避免与上市公司发生关联交易，如果未来盛世达及其控制的企业与上市公司发生难以避免的关联交易，盛世达承诺将遵循市场公平、公开、公正的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律、法规和深圳证券交易所有关规则及时进行信息披露和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害上市公司和中小股东的合法权益。</p>	2008年1月22日、2008年4月19日、2008年7月31日	长期	正常履行中
上海宫保商务咨询有限公司	关于同业竞争、关联交易方面的承诺	<p>关于同业竞争的承诺</p> <p>1、上海宫保及其控制的企业将不在上市公司有房地产开发项目的同一地区直接和间接从事与上市公司构成竞争的住宅类房地产开发业务。</p> <p>2、如果上市公司在其现有业务的基础上进</p>	2008年1月22日、2008年4月19日	长期	正常履行中

		<p>一步拓展其经营业务范围，而上海宫保及其控制的企业已对此已经进行生产、经营的，上海宫保同意上市公司在同等商业条件下有优先收购权和经营权。</p> <p>3、对于上市公司在其现有业务范围的基础上进一步拓展其经营业务范围，而上海宫保及其控制的企业目前尚未对此进行生产、经营的，除非上市公司同意不再从事该等新业务并书面通知盛世达，否则上海宫保及其控制的企业将不从事与上市公司相竞争的该等新业务。</p> <p>关于关联交易的承诺： 上海宫保及其控制的企业保证尽可能避免与上市公司发生关联交易，如果未来上海宫保及其控制的企业与上市公司发生难以避免的关联交易，上海宫保承诺将遵循市场公平、公开、公正的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律、法规和深圳证券交易所有关规则及时进行信息披露和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害上市公司和中小股东的合法权益。</p>			
盛毓南	关于同业竞争、关联交易的承诺	<p>关于同业竞争的承诺</p> <p>1、本人及本人控制的企业将不在上市公司有房地产开发项目的同一地区直接和间接从事与上市公司构成竞争的住宅类房地产开发业务。</p> <p>2、如果上市公司在其现有业务的基础上进一步拓展其经营业务范围，而本人及本人控制的企业已对此已经进行生产、经营的，本人同意上市公司在同等商业条件下有优先收购权和经营权。</p> <p>3、对于上市公司在其现有业务范围的基础上进一步拓展其经营业务范围，而本人及其本人控制的企业目前尚未对此进行生产、经营的，除非上市公司同意不再从事该等新业务并书面通知本人，否则本人及本人控制的企业将不从事与上市公司相竞争的该等新业务。</p> <p>关于关联交易的承诺： 本人及本人控制的企业保证尽可能避免与上市公司发生关联交易，如果未来本人及本人控制的企业与上市公司发生难以避免的关联交易，本人承诺将遵循市场公平、</p>	2008年1月22日、2008年4月19日	长期	正常履行中

			公开、公正的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律、法规和深圳证券交易所所有规则及时进行信息披露和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害上市公司和中小股东的合法权益。			
就筹划重大资产重组事项期限限制的承诺	荣丰控股集团有限公司、盛世达投资有限公司、盛毓南	筹划重大资产重组事项期限限制承诺	在终止本次重大资产重组事项暨股票复牌之日（2014年4月14日）起六个月内不再筹划重大资产重组事项。	2014年4月12日	2014年10月14日	已履行完毕
其他对公司中小股东所作承诺	盛世达投资有限公司	一定期限不减持股份承诺	自本公告（《关于控股股东承诺不减持公司股份的公告》2015年7月13日）发布之日起六个月内不通过二级市场减持公司股份。	2015年7月13日	2016年1月12日	已履行完毕
其他对公司中小股东所作承诺	盛世达投资有限公司	股份增持承诺	盛世达投资有限公司计划自2018年6月19日起十二个月内，根据监管机构的有关规定增持公司股份，增持比例不低于公司股份总数的1%。	2018年6月19日	2018年6月19日至2019年6月18日	已履行完毕
其他对公司中小股东所作承诺	盛世达投资有限公司	股份增持承诺	盛世达投资有限公司计划自2019年8月7日起六个月内，根据监管机构的有关规定增持公司股份，增持比例不低于公司股份总数的0.5%，且不高于公司股份总数的1%。	2019年8月7日	2019年8月7日至2020年2月6日	正常履行中

经核查，本独立财务顾问认为，相关主体在荣丰控股上市后不存在不规范承诺、承诺未履行或未履行完毕的情形。

2、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) 上市公司最近三年是否存在违规资金占用、违规对外担保的情况

根据荣丰控股的书面确认，并经查阅荣丰控股公开披露的相关公告，以及查阅中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2016 年度、2017 年度和 2018 年度《关于荣丰控股集团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说明》，荣丰控股最近三年不存在控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用公司资金、违规对外担保的情况。

(二) 关于最近三年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

截至本核查意见书出具日，上市公司未因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，最近三年未受到刑事处罚。

其受到行政处罚的情况如下：公司因 2012 年和 2013 年的有关关联交易事项涉嫌信息披露违法违规，于 2014 年 7 月 1 日被中国证监会立案调查。2016 年 3 月 15 日中国证监会上海监管局作出《行政处罚决定书》（沪[2016]1 号），该决定书中涉及对公司及现任董事、监事、高级管理人员的处罚如下：1、对荣丰控股责令改正，给予警告，并处以 60 万元罚款。2、对王征、王焕新给予警告，并分别处以 30 万元罚款。截至本核查意见出具日，公司已完成整改，相关罚款已经缴纳。

存在被证券交易所采取监管措施、纪律处分的情况如下：

1、因公司 2013 年有关关联交易事项存在信息披露违法违规情形，2016 年 5 月 4 日，深圳证券交易所公司管理部对公司董事会作出《关于对荣丰控股集团股份有限公司的监管函》（公司部监管函[2016]第 46 号），要求公司及全体董事、监事、高级管理人员吸取教训，严格遵守《证券法》、《公司法》等法规及《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。

2、因公司 2013 年关联交易事项存在信息披露违法违规情形，2016 年 5 月 4

日，深圳证券交易所公司管理部对王焕新等作出《关于对荣丰控股集团股份有限公司总经理王焕新、时任副总经理计鹰的监管函》(公司部监管函[2016]第47号)，要求吸取教训，严格遵守《证券法》、《公司法》等法规及《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。

3、因公司 2013 年关联交易事项存在审议程序和信息披露违法违规情形，2016 年 7 月 8 日，深圳证券交易所作出《关于对荣丰控股集团股份有限公司和相关当事人给予纪律处分的决定》，该决定中涉及对公司及现任董事、监事、高级管理人员的纪律处分如下：对公司、公司董事长王征、董事兼总经理王焕新予以公开谴责处分。

经核查，本独立财务顾问认为，荣丰控股最近三年不存在被实际控制人、控股股东及其控制的其他企业违规资金占用及违规对外担保的情形。除本专项核查意见述及的情况外，荣丰控股及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员最近三年未受到与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，未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，亦不存在与证券市场相关的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

(一) 核查程序

1、复核荣丰控股 2016 年度至 2018 年度的重大交易及其会计处理，关注是否存在虚假交易、虚构利润；关注营业收入、营业成本和期间费用的确认是否合理，是否存在调节会计利润的情况，相关会计处理是否符合企业会计准则规定

2、复核荣丰控股 2016 年度至 2018 年度的关联交易，查看公司关联交易是否经过恰当的审批，查看公司的关联交易是否具有商业实质，关注是否存在关联方利益输送的情况。

3、复核荣丰控股 2016 年度至 2018 年度会计政策及会计估计变更以及会计差错更正的情况，是否存在滥用会计政策、会计估计变更以及会计差错更正等进行“大清洗”的情况。

4、了解并测试荣丰控股与资产减值相关的内部控制的设计和运行，评价管理层运用的资产减值方法；

5、复核荣丰控股 2016 年度至 2018 年度的应收账款和存货计提减值准备的情况，关注其依据是否充分。

（二）核查情况

1、关于“是否存在虚假交易、虚构利润”的说明

最近三年，荣丰控股的收入和支出均由真实的采购、销售等交易产生，不存在虚假交易、虚构利润的情况，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2016 年、2017 年、2018 年财务报告分别出具了《审计报告》（众环审字[2017]011752 号、众环审字[2018]012168 号、众环审字[2019]012010 号），均为标准无保留意见。

2、关于“是否存在关联方利益输送”的说明

荣丰控股最近三年的年度报告和审计报告中均已完整披露最近三年的关联交易情况，关联交易定价公允，未发现存在关联方利益输送的情形。

3、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

荣丰控股的会计基础工作规范，会计处理严格按照会计准则和公司管理层制定的会计政策执行，符合企业会计准则相关规定，不存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形。

针对荣丰控股 2016 年度、2017 年度和 2018 年度的财务报告，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）均出具了标准无保留意见的《审计报告》（众环审字[2017]011752 号、众环审字[2018]012168 号、众环审字[2019]012010 号）。针对荣丰控股 2016 年度、2017 年度和 2018 年度的财务报告内部控制有效性，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《内部控制审计报告》（众环审字[2017]012008 号、众环审字[2018]012185 号、众环审字[2019]012011 号），认为荣丰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。

4、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

荣丰控股除 2017 年度根据财政部于 2017 年 4 月 28 日发布的《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》、财政部于 2017 年 5 月 10 日发布的《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》以及财政部于 2017 年 12 月 15 日发布的《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号）、2018 年度根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）进行会计政策变更外，有如下会计政策变更事项：

（1）2018 年 10 月 25 日，公司第九届董事会第六会议审议通过了《关于对可供出售金融资产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式的议案》。荣丰控股持有的可供出售金融资产，是对长沙银行股权投资的金融资产，由于以前期间无足够条件获取该部分资产的公允价值，故一直采用成本法核算。上市银行于 2018 年 9 月 26 日上市，该部分金融资产的公允价值已能可靠取得，并在以后能持续取得，为了更准确地反映公司持有的可供出售金融资产的价值，增强公司财务信息的准确性，便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况及经营成果，公司将对其以公允价值进行后续计量。

（2）财政部于 2018 年 9 月发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列。荣丰控股据此调整了可比期间列报项目。

2016-2018 年度不存在其他会计政策变更、公司不存在会计估计变更及重要的前期差错更正，不存在滥用会计政策、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。

5、关于“应收账款、存货、商誉计提减值准备”的说明

荣丰控股制定的会计政策符合企业会计准则的规定及公司自身实际情况，并按照既定的会计政策计提各项资产减值准备，2016-2018 年度计提减值的情况如下：

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
坏账损失	3,361,495.53	2,815,608.85	1,709,494.30

（1）坏账损失

资产负债表日，荣丰控股对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如

有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。对该部分资产，荣丰控股主要采用账龄分析法进行测试。

（2）存货跌价损失

资产负债表日，荣丰控股存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

（3）商誉减值损失

2016年-2018年，荣丰控股不存在商誉。

综上，荣丰控股与资产减值相关会计处理符合企业会计准则规定，不存在通过不当计提减值准备调节利润的情况。

（三）核查结论

经核查，本独立财务顾问认为，荣丰控股最近三年业绩真实，会计处理合规，不存在虚假交易、虚构利润，不存在关联方利益输送，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的规定，不存在滥用会计政策、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。

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）本次拟置出资产的估值作价情况

本次置出的资产为长沙银行股权，其中集中竞价部分根据二级市场股价走势择机出售，大宗交易价格按照上海证券交易所关于大宗交易的相关规定执行。

（二）估值方法的合理性

1、估值方法简介

从并购交易的实践操作来看，一般可通过可比公司法、现金流折现法、可比交易法等方法进行交易价格合理性分析。

可比公司法是根据相关公司的特点，选取与其可比的上市公司的估值倍数作为参考，其核心思想是利用二级市场的相关指标及估值倍数对本次交易定价进行分析。

现金流折现法的基本步骤如下：首先，建立、利用财务模型，对未来净利润、现金流等财务数据进行预测；其次，针对相关公司的特点，选取合理的折现率（即“加权平均资本成本”，WACC），对自由现金流进行贴现，以预期收益为基础，通过估算未来预期收益的现值，得到企业价值。

可比交易法是挑选与相关公司同行业、在估值前一段合适时期被投资、并购的公司，基于融资或并购交易的定价依据作为参考，从中获取有用的财务或非财务数据，据此对相关公司估值，得到企业价值。

2、估值方法的选择

由于北京荣丰房地产开发有限公司不享有标的资产的控制权，长沙银行并未提供更为详细的财务资料，同时本次出售并不涉及盈利预测。缺乏相关的可靠的财务预测数据，本次交易无法使用现金流折现法进行估值分析。因此，估值报告选择可比公司法与可比交易法进行估值。

（三）估值假设的合理性

1、一般假设

（1）公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（2）资产持续经营假设

资产持续经营假设是指估值时需根据被估值资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定估值方法、参数和依据。

2、特殊假设

（1）本次估值假设估值基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。

（2）企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

（3）估值对象在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持目前的经营管理模式持续经营。

（4）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。

(5) 本次估值假设标的公司相关的基础资料、财务资料和公开信息真实、准确、完整。

(6) 本次估值测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

(四) 估值参数的合理性

本次估值中，估值机构对置出资产采用可比公司法和可比交易法进行估值，并作为最终估值结论。本次拟置出资产估值的具体情况及相关参数选取情况详见本独立财务顾问出具的《招商证券股份有限公司关于荣丰控股集团股份有限公司重大资产出售之估值报告》。

(五) 履行必要的决策程序

本次估值结论已经上市公司董事会审议通过，独立董事就估值机构独立性、估值假设前提合理性、估值方法与估值目的相关性及相关估值定价的公允性发表了独立意见。

经核查，本独立财务顾问认为，估值人员在估值中履行了必要的估值程序，估值方法选择适当、估值依据充分，估值假设、估值参数应用合理，估值结论合理，符合资产实际经营情况，本次估值履行了必要的决策程序。

(以下无正文)

（此页无正文，为《招商证券股份有限公司关于荣丰控股集团股份有限公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或重组存在拟置出资产情形相关事项之独立财务顾问核查意见》之签章页）

项目主办人：_____

王 晓

马建红

招商证券股份有限公司

2019年10月25日