

东莞证券股份有限公司
关于绿景控股股份有限公司
重大资产购买
之
独立财务顾问报告

独立财务顾问



二〇二一年四月

声明

本声明所述词语或简称与本独立财务顾问报告“释义”所述词语或简称具有相同含义。

东莞证券股份有限公司接受绿景控股股份有限公司的委托，担任本次重大资产购买之独立财务顾问。

本独立财务顾问报告依据《公司法》《证券法》《重组管理办法》《上市规则》等相关法律法规的规定，根据有关各方提供的资料编制而成，旨在对本次交易进行独立、客观、公正的评价，供广大投资者和有关方参考。

本独立财务顾问报告所依据的资料由上市公司、交易对方等相关各方提供，提供方对资料的真实性、准确性和完整性负责，并保证资料无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本独立财务顾问已对出具本独立财务顾问报告所依据的事实进行了尽职调查，对本独立财务顾问报告内容的真实性、准确性和完整性负有诚实信用、勤勉尽责义务。

本独立财务顾问没有委托和授权任何其他机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中刊载的信息和对本独立财务顾问报告做任何解释或说明。

本独立财务顾问报告不构成对上市公司的任何投资建议，对投资者根据本独立财务顾问报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读上市公司董事会发布的《绿景控股股份有限公司重大资产购买报告书》及与本次交易有关的审计报告、资产评估报告、法律意见书等文件全文。

本独立财务顾问同意将本独立财务顾问报告作为上市公司本次交易的法定文件，报送相关监管机构。

目录

声明	1
目录	2
释义	5
重大事项提示	7
一、本次交易方案.....	7
二、本次交易构成重大资产重组.....	7
三、本次交易不构成关联交易.....	8
四、本次交易不构成重组上市.....	8
五、本次重组支付方式.....	8
六、交易标的资产评估情况.....	8
七、本次交易对上市公司的影响.....	8
八、本次交易已履行和尚需履行的审批程序.....	10
九、本次交易相关方作出的重要承诺.....	11
十、上市公司控股股东及一致行动人对本次重组的原则性意见.....	17
十一、上市公司控股股东、实际控制人及其一致行动人、董事、监事及高级管理人员关于自本次重组复牌之日起至本次交易实施完毕期间的股份减持计划.....	18
十二、本次重组对中小投资者权益保护的安排.....	18
重大风险提示	22
一、本次交易相关的风险.....	22
二、标的公司的风险.....	24
三、其他风险.....	26
第一节本次交易概况	27
一、本次交易的背景.....	27
二、本次交易的目的.....	28
三、本次交易的决策过程.....	29
四、本次交易方案.....	30
五、本次交易的性质.....	30

六、本次交易对上市公司的影响.....	31
第二节上市公司基本情况	33
一、上市公司基本情况.....	33
二、股份有限公司改组设立.....	33
三、公司最近六十个月的控制权变动情况及最近三年内重大资产重组情况.....	36
四、公司控股股东及实际控制人情况.....	37
五、公司最近三年的主营业务发展情况.....	38
六、最近三年的主要财务数据.....	38
七、上市公司最近三年合法经营情况.....	39
第三节交易对方情况	40
一、盘古数据.....	40
二、其他事项说明.....	48
第四节交易标的基本情况	49
一、三河雅力.....	49
第五节本次交易标的评估情况	75
一、三河雅力评估情况.....	75
二、上市公司董事会对交易标的评估合理性以及定价公允性分析.....	99
三、独立董事对本次资产交易评估事项的意见.....	102
第六节本次交易合同的主要内容	104
一、《购买资产协议》	104
第七节独立财务顾问意见	109
一、基本假设.....	109
二、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定.....	109
三、本次交易不适用《重组管理办法》第四十三条、第四十四条及其适用意见要求的 相关规定的说明.....	112
四、本次交易不适用《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定.....	112
五、相关主体不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂 行规定》第十三条规定的不得参与任何上市公司的重大资产重组的情形.....	113
六、本次交易不适用《重组管理办法》第十三条的规定.....	113

七、本次交易定价的依据及公平合理性的分析.....	113
八、评估方法的适当性、评估假设前提的合理性、重要评估参数取值的合理性.....	114
九、本次交易完成后上市公司财务状况、盈利能力分析.....	115
十、本次交易完成后上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制分析	121
十一、本次交易资产交付安排的有效性.....	122
十二、对本次交易是否构成关联交易进行核查.....	123
十三、本次交易聘请的第三方的廉洁从业核查情况.....	123
第八节独立财务顾问内核程序及内核意见	125
一、内核程序.....	125
二、内核意见.....	125
第九节独立财务顾问结论意见	126

释义

在本独立财务顾问报告中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

上市公司、公司、绿景控股	指	绿景控股股份有限公司，曾用名“海南新能源股份有限公司”、“恒大地产股份有限公司”、“绿景地产股份有限公司”
控股股东、广州天誉	指	广州市天誉控股集团有限公司
标的公司、被评估单位	指	三河雅力信息技术有限公司
标的资产	指	三河雅力信息技术有限公司的 51.00% 股权
三河雅力	指	三河雅力信息技术有限公司
盘古数据	指	深圳市盘古数据有限公司，曾用名“深圳市泰行投资管理有限公司”
盘古天地	指	深圳市盘古天地投资管理有限公司
杭金鲲鹏	指	深圳市杭金鲲鹏数据有限公司
金投集团	指	杭州金投企业集团有限公司
佳一教育	指	江苏佳一教育科技股份有限公司
深圳启明	指	深圳市启明投资管理有限公司
金煊投资	指	杭州金煊投资合伙企业（有限合伙）
广州明安	指	广州市明安医疗投资有限公司
北京明安	指	北京明安圣云仙医院管理有限公司
明安康	指	北京明安康和健康管理有限公司
南宁明安	指	南宁市明安医院管理有限公司
盘古运营	指	深圳市盘古运营服务有限公司
捷易运维	指	深圳市捷易运维服务有限公司
河北惠华	指	河北惠华电子科技有限公司
紫天鸿	指	北京紫天鸿科技有限公司
中国联通	指	中国联合网络通信有限公司
联通雄安	指	联通雄安产业互联网有限公司
中国联通河北分公司	指	中国联合网络通信有限公司河北省分公司
同创仲伯	指	宁波梅山保税港区同创仲伯企业管理合伙企业（有限合伙）
海南郡懋	指	海南郡懋科技技术有限公司
海南岭宏	指	海南岭宏科技发展有限公司
海南芷熙	指	海南芷熙信息技术有限公司
海南深宏	指	海南深宏科技发展有限公司
宁波恒德丰	指	宁波梅山保税港区恒德丰企业管理合伙企业（有限合伙）
海南喆泽	指	海南喆泽信息咨询有限公司
明智未来	指	河北明智未来医疗科技有限公司
天安人寿	指	天安人寿保险股份有限公司
本次重组、本次交易、本次资产重组	指	绿景控股以支付现金购买交易对方持有的三河雅力 51% 股权
《购买资产协议》	指	上市公司与盘古数据签署的《绿景控股股份有限公司与深圳市盘古数据有限公司之支付现金购买资产协议》
印相评估	指	浙江印相资产评估有限公司
独立财务顾问报告、本独立财务顾问报告	指	东莞证券股份有限公司关于绿景控股股份有限公司重大资产购买之独立财务顾问报告

财政部	指	中华人民共和国财政部
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
董事会	指	绿景控股股份有限公司董事会
监事会	指	绿景控股股份有限公司监事会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
独立财务顾问、东莞证券	指	东莞证券股份有限公司
北京德恒律师	指	北京德恒律师事务所
评估机构、中联资产	指	中联资产评估集团有限公司
审计机构、立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
《资产评估报告》	指	《绿景控股股份有限公司拟购买三河雅力信息技术有限公司股权项目资产评估报告》
《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》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会第 166 号令）
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《格式准则 26 号》	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》
IDC	指	互联网数据中心（Internet Data Center）
IT	指	信息技术（Information Technology）
5G	指	第五代移动通信网络
PUE	指	Power Usage Effectiveness，是评价数据中心能源效率的指标，是数据中心消耗的所有能源与 IT 负载消耗的能源的比值
基准日	指	2020 年 11 月 30 日
交割日	指	标的资产全部变更至绿景控股名下之日
报告期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年 1-11 月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本独立财务顾问报告除特别说明外所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入所致。

重大事项提示

本部分所述的词语或简称与本独立财务顾问报告“释义”中所定义的词语或简称具有相同的含义。

一、本次交易方案

（一）交易方案概述

1、绿景控股拟以支付现金的方式购买盘古数据持有的三河雅力 51.00% 的股权。

2、根据绿景控股与盘古数据签署的《购买资产协议》约定，交易标的交割完成后 8 个工作日内，绿景控股向标的公司提供 3,520.83 万元借款。该借款用于偿还截至《购买资产协议》签署日，标的公司应付盘古数据的全部应付款项（包括盘古数据向标的公司的借款及相应利息费用）金额的 51.00%。

（二）本次交易价格

依据中联评估出具的《资产评估报告》（中联评报字[2021]第 360 号），三河雅力 100.00% 股权截至基准日的评估值为 13,530.00 万元。参照该等评估值，经双方协商，标的公司交易价格为 15,000.00 万元，对应标的公司 51% 股权的交易价格为 7,650.00 万元。

二、本次交易构成重大资产重组

本次交易中，上市公司拟收购三河雅力 51.00% 股份。根据《重组管理办法》的规定，本次交易的资产总额、交易金额、资产净额、营业收入等指标计算如下：

单位：万元

项目	三河雅力	绿景控股	占比
资产总额、交易金额孰高	16,738.47	24,687.16	67.80%
资产净额、交易金额孰高	13,257.88	19,744.00	67.15%
2019 年度营业收入	3,624.75	1,631.87	222.12%

注：标的公司的数据为经审计截至 2020 年 11 月 30 日的资产总额、资产净额及 2019 年度所产生的营业收入；上市公司的数据为经审计的 2019 年 12 月 31 日的资产总额、资产净额及 2019 年度所产生的营业收入。

根据《重组管理办法》和上述财务数据计算结果，本次交易将构成重大资产重组。

三、本次交易不构成关联交易

根据《公司法》《证券法》《上市规则》等法律、法规及规范性文件的相关规定，本次交易的交易对方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。

四、本次交易不构成重组上市

本次交易前，上市公司控股股东广州天誉持有上市公司 41,864,466 股股份，占上市公司总股本的 22.65%，余丰为上市公司实际控制人。

本次交易构成重大资产重组，由于本次交易为现金收购，不涉及发行股份，故本次交易后公司实际控制人仍为余丰。因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市。

五、本次重组支付方式

本次交易为上市公司以现金方式收购三河雅力 51.00% 股权。

六、交易标的资产评估情况

本次交易中，上市公司聘请了中联评估对标的公司进行了评估。根据中联评估出具的《资产评估报告》（中联评报字[2021]第 360 号），以 2020 年 11 月 30 日为基准日，三河雅力 100% 股权的评估结果如下：

经采用收益法评估，在评估基准日持续经营前提下，股东全部权益账面值为 13,257.88 万元，评估值为 13,530.00 万元，评估增值 272.12 万元，增值率 2.05%。

七、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构和控股权的影响

若本次受让成功，上市公司以现金方式支付本次交易标的资产的对价，不涉及发行股份，本次交易对上市公司的股权结构不产生影响。

本次交易不涉及发行股份，本次交易前后公司的控股股东为广州天誉，实际控制人为余丰，本次交易不会导致上市公司控制权发生变更。

（二）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易前，公司主要从事房地产及物业管理业务，其中物业管理业务为公司主要收入来源。公司目前无土地储备，亦无正在开发及待开发房地产项目，房地产业务的主要工作是清理库存剩余车位及少量商铺。本次交易后，上市公司将新增互联网数据中心业务。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据立信出具的《备考审阅报告》（信会师报字[2021]第 ZB10153 号），本次交易前后公司主要财务数据比较如下：

单位：万元

财务指标	2020 年 1-11 月/2020 年 11 月末		
	交易前	交易后	变化幅度
资产总额	23,868.01	41,494.96	73.85%
归属于母公司所有者权益	18,869.20	18,869.10	0.00%
营业收入	1,385.77	5,783.00	317.31%
利润总额	-889.75	-32.84	不适用
归属于母公司股东的净利润	-874.80	-547.09	不适用
基本每股收益（元）	-0.05	-0.03	不适用
财务指标	2019 年度/2019 年末		
	交易前	交易后	变化幅度
资产总额	24,687.16	43,094.86	74.56%
归属于母公司所有者权益	19,744.00	19,416.19	-1.66%
营业收入	1,631.87	5,256.62	222.12%
利润总额	-985.02	-765.87	不适用
归属于母公司股东的净利润	-903.11	-819.28	不适用
基本每股收益（元）	-0.05	-0.04	不适用

本次交易完成后，上市公司 2019 年度和 2020 年 1-11 月营业收入、利润总额、归属母公司股东净利润和每股收益指标相比于交易前均有所提升，上市公司盈利能力得到改善。

八、本次交易已履行和尚需履行的审批程序

（一）本次交易已履行的决策程序

1、上市公司的决策程序

2021年1月16日，上市公司召开第十一届董事会第十四次会议，审议通过同意公司与盘古数据签订《绿景控股股份有限公司与深圳市盘古数据有限公司之购买资产框架协议》。

2021年3月16日，上市公司召开第十一届董事会第十五次会议，审议通过了关于公司重大资产重组方案的议案等相关议案，并同意上市公司与交易对方签署本次交易相关协议。独立董事发表了独立意见。

2、交易对方的决策程序

2021年1月16日，交易对方盘古数据召开股东会，审议同意盘古数据将三河雅力51.00%股权转让给绿景控股，并与绿景控股签署《绿景控股股份有限公司与深圳市盘古数据有限公司之购买资产框架协议》。

2021年3月16日，交易对方盘古数据召开股东会，审议同意盘古数据将三河雅力51.00%股权转让给绿景控股，并与绿景控股签署《购买资产协议》。

3、标的公司的决策程序

2021年3月16日，标的公司股东作出股东决定，审议通过了盘古数据将所持有标的公司51.00%股权转让给上市公司等议案。

（二）本次交易尚需履行的决策程序

本次交易尚需满足多项条件方可完成，包括但不限于：

- 1、本次交易方案获得上市公司股东大会审议通过；
- 2、相关法律法规所要求的其他可能涉及的批准或核准。

本次交易能否获得上述相关审批、同意，以及获得审批、同意的时间，均存在不确定性，特此提醒广大投资者注意投资风险。

本次交易不属于《重组管理办法》第十三条的情形，不涉及发行股份，无需按照《重组管理办法》第二十九条或第四十四条的规定提交中国证监会上市公司

并购重组审核委员会审批。

九、本次交易相关方作出的重要承诺

(一) 交易对方作出的重要承诺

承诺人	承诺事项	承诺内容
盘古数据	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺	<p>1、根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的要求，承诺人保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。</p> <p>2、承诺人声明向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实的、原始的书面资料或副本资料，该等资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，系准确和完整的，所有文件的签名、印章均是真实的，并无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>3、承诺人保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>4、在参与本次交易期间，承诺人将依照相关法律、法规、规章、中国证监会和证券交易所的有关规定，及时向上市公司披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>5、承诺人保证，如违反上述承诺及声明，对由此而发生的相关各方的全部损失将愿意承担个别和连带的法律责任。</p>
盘古数据	关于资产权属的承诺	<p>1、三河雅力设立及历次变更均依法办理了工商变更或备案登记，其历史上的股权转让或增资等法律行为涉及的相关主体均已履行完毕相关权利义务，该等行为均不存在瑕疵或争议，不存在任何除承诺人及绿景控股以外的其他第三方可能主张持有三河雅力股权的情况或被有关部门追究责任的情况。</p> <p>2、承诺人目前合法、有效持有三河雅力的股权，承诺人所持三河雅力的股权权属清晰，不存在信托、委托持股或者类似安排，除向绿景控股披露的情况外，不存在禁止或限制转让的承诺或安排，亦不存在质押、冻结、查封、财产保全等其他权利限制。</p> <p>3、承诺人承诺不存在以三河雅力或以本公司持有的三河雅力股权作为争议对象或标的之诉讼、仲裁或其他任何形式的纠纷，亦不存在任何可能导致三河雅力或承诺人持有的三河雅力股权被有关司法机关或行政机关查封、冻结或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法程序，该等股权过户或转移不存在法律障碍。</p> <p>4、承诺人确认上述承诺及保证系真实、自愿做出，对内容亦不存在任何误解，并愿意为上述承诺事项的真实、完整和准确性承担相应法律责任。</p>
盘古数据	关于合法合规的承诺	<p>1、截至本承诺出具之日，本公司最近五年内不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，不存在行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或者刑事处罚的情形，亦不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；</p> <p>2、截至本承诺出具之日，本公司最近五年内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</p>

		或受到证券交易所纪律处分的情况，亦不存在重大违法违规行为或损害投资者合法权益和社会公共利益的不诚信行为； 3、截至本承诺出具之日，本公司不存在任何行政处罚等任何其他不良记录。
盘古数据	关于不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条情形的承诺	1、承诺人保证采取必要措施对本次交易的资料和信息严格保密，在未经上市公司同意的情况下，不向任何第三方披露该等资料和信息，但有权机关要求披露或者向为完成本次交易而聘请的中介机构提供本次交易相关信息的除外。 2、承诺人承诺在本次交易信息公开前不存在买卖相关证券，或者泄露与本次交易相关的信息，或者建议他人买卖相关证券等内幕交易行为。 3、承诺人承诺不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被中国证监会立案调查或被司法机关立案侦查的情形。承诺人承诺在最近 36 个月内不存在因内幕交易被中国证监会作出行政处罚或被司法机关依法追究刑事责任的情形。
盘古数据	关于不存在占用资金或违规担保情况的承诺	承诺人及承诺人控制的其他企业将严格遵守法律、法规、规范性文件以及绿景控股相关规章制度的规定，不得以任何方式违规占用或使用三河雅力的资金、资产和资源，也不会违规要求三河雅力为承诺人及承诺人控制的其他企业的借款或其他债务提供担保。如违反上述承诺，愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给三河雅力造成的所有直接或间接损失。
盘古数据	关于不存在关联关系情况的承诺	承诺人与绿景控股及其控股股东、持股 5%以上股东不存在关联关系，不存在向绿景控股推荐董事或者高级管理人员等情况。
盘古数据	关于控制其他上市公司的说明	针对本次重大资产重组，我司声明及承诺，截至本说明签署之日，我司未控制或未计划控制其他上市公司。
盘古数据的董事、监事、高级管理人员	关于合法合规的承诺	1、截至本承诺出具之日，本人最近五年内不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，不存在行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或者刑事处罚的情形，亦不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形； 2、截至本承诺出具之日，本人最近五年内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纪律处分的情况，亦不存在重大违法违规行为或损害投资者合法权益和社会公共利益的不诚信行为； 3、截至本承诺出具之日，本人不存在行政处罚等任何其他不良记录。 4、截至本承诺出具之日，本人不存在泄露本次交易事宜的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易之情形，不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形，不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形。 5、自本承诺出具之日起，若上述承诺涉及具体事宜发生变动的，本人将及时通知绿景控股及中介机构。绿景控股或中介机构未接到本人通知的，视为承诺内容持续有效。

（二）标的公司作出的重要承诺

承诺人	承诺事项	承诺内容
三河雅力及董事、监事、高级管理人员	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺	1、根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的要求，承诺人保证

		<p>为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。</p> <p>2、承诺人声明向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实的、原始的书面资料或副本资料，该等资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，系准确和完整的，所有文件的签名、印章均是真实的，并无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>3、承诺人保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>4、在参与本次交易期间，承诺人将依照相关法律、法规、规章、中国证监会和证券交易所的有关规定，及时向上市公司披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>5、承诺人保证，如违反上述承诺及声明，对由此而发生的相关各方的全部损失将愿意承担个别和连带的法律责任。</p>
三河雅力及董事、监事、高级管理人员	关于不存在内幕交易的承诺	<p>1、承诺人保证采取必要措施对本次交易的资料和信息严格保密，在未经上市公司同意的情况下，不向任何第三方披露该等资料和信息，但有权机关要求披露或者向为完成本次交易而聘请的中介机构提供本次交易相关信息的除外。</p> <p>2、承诺人承诺在本次交易信息公开前不存在买卖相关证券，或者泄露与本次交易相关的信息，或者建议他人买卖相关证券等内幕交易行为。</p> <p>3、承诺人承诺不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被中国证监会立案调查或被司法机关立案侦查的情形。承诺人承诺在最近 36 个月内不存在因内幕交易被中国证监会作出行政处罚或被司法机关依法追究刑事责任的情形。</p>
三河雅力董事、监事、高级管理人员	关于合法合规的承诺	<p>1、截至本承诺出具之日，本人最近五年内不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，不存在行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或者刑事处罚的情形，亦不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形；</p> <p>2、截至本承诺出具之日，本人最近五年内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纪律处分的情况，亦不存在重大违法违规行为或损害投资者合法权益和社会公共利益的不诚信行为；</p> <p>3、截至本承诺出具之日，本人不存在行政处罚等任何其他不良记录；</p> <p>4、截至本承诺出具之日，本人不存在泄露本次交易事宜的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易之情形，不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形，不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形；</p> <p>5、自本承诺出具之日起，若上述承诺涉及及具体事宜发生变动的，本人将及时通知绿景控股及中介机构。</p>
三河雅力	关于最近五年行政处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的承诺	<p>关于最近五年行政处罚、诉讼、仲裁及诚信情况，本人承诺如下：</p> <p>1、不存在受到任何行政处罚、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的情形；</p> <p>2、不存在正在进行的或潜在的针对本承诺人之违法违规进行立案调查或侦查的行政或司法程序及其他任何未决或潜在的诉讼或仲裁；</p> <p>3、不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监</p>

	会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情形。
--	---------------------------

(三) 上市公司及控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺

承诺人	承诺事项	承诺内容
上市公司	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺	<p>1、本公司已向为本次交易提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供了本公司有关本次交易的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等），本公司保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件；保证所提供信息和文件的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。</p> <p>2、在参与本次交易期间，本公司将及时提供本次交易的相关信息，本公司保证为本次交易所提供信息的真实性、准确性和完整性，并且保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者、中介机构及其项目人员造成损失的，将依法承担赔偿责任。</p> <p>3、本公司同意对本公司所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。</p>
上市公司董事、监事、高级管理人员及上市公司控股股东、实际控制人	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺	<p>1、本人已向绿景控股及为本次交易提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供了本人有关本次交易的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等），本人保证所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件；保证所提供信息和文件的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。</p> <p>2、在参与本次交易期间，本人将及时向绿景控股提供本次交易的相关信息，本人保证本人为绿景控股本次交易所提供信息的真实性、准确性和完整性，并且保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给绿景控股或者投资者、中介机构及其项目人员造成损失的，将依法承担赔偿责任。</p> <p>3、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，在形成调查结论以前，不转让在绿景控股拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交绿景控股董事会，由董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>如违反上述承诺及声明，本人将承担个别及连带的法律责任。</p>
上市公司	关于无违法违规的承诺	<p>1、本公司最近三年内不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、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的情况；不存在任何尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；亦不存在因涉嫌犯罪</p>

		<p>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；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处罚措施或受到证券交易所纪律处分的情况。</p> <p>2、本公司不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定（2016 修订）》（证监会公告[2016]16 号）第 13 条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p>
上市公司董事、监事、高级管理人员	关于无违法违规的承诺	<p>1、本人具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，本人任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形。</p> <p>2、本人不存在违反《公司法》第一百四十六条、第一百四十七条、第一百四十八条规定的行为，最近三十六个月内未受到中国证监会的行政处罚，最近十二个月内未受到证券交易所的公开谴责。</p> <p>3、本人不存在涉及以下情形的重大违法违规行为：（1）受到刑事处罚；（2）受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）；（3）涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。</p> <p>4、截至本承诺出具之日，本人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在因涉嫌犯罪正在或曾经被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正在或曾经被中国证监会立案调查的情形。</p> <p>5、截至本承诺出具之日，本人不存在泄露本次交易事宜的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易之情形，不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形，不存在因涉嫌本次交易事宜的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形。</p>
上市公司控股股东、实际控制人	关于无违法违规的承诺	<p>1、绿景控股未因涉嫌犯罪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，最近三年未受到行政处罚或者刑事处罚；</p> <p>2、本承诺人在最近五年内未受过刑事处罚、行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况；不存在最近五年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纪律处分的情况。</p> <p>3、截至本承诺函出具之日，本承诺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。</p>
上市公司董事、监事、高级管理人员及上市公司控股股东、实际控制人	关于不存在内幕交易的承诺	<p>本人不存在泄露本次交易的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形。</p> <p>本人若违反上述承诺，将承担因此而给绿景控股造成的一切损失。</p>
上市公司董事、监事、高级管理人员，上市公司控股股东及实际控制人	自本次重组披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划的承诺	<p>1、本人未有在本次重组披露之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划，本人不会在本次重组披露之日起至重组实施完毕的期间内减持所持有的上市公司股份。</p> <p>2、本次重组中，自上市公司本次重组披露之日起至实施完毕期间，如本人存在新增持有上市公司股份的情况，本人不会在本次重组披露之日起至重组实施完毕的期间内减持该等新增持有的上市公司股份。</p>
上市公司控股股东及实际控制人	关于解决同业竞争的承诺	<p>1、本承诺人（含本承诺人关系密切的家庭成员，下同）及本承诺人直接或间接控制的其他企业目前没有从事与绿景控股或三河雅力及其下属公司主营业务相同或构成竞争的业务，也未直接或以投资控股或其它形式经营或为他人经营</p>

		<p>任何与绿景控股或三河雅力及其下属公司的主营业务相同、相近或构成竞争的业务；</p> <p>2、本承诺人承诺，为避免本承诺人及本承诺人控制的其他企业与绿景控股及其下属公司的潜在同业竞争，本承诺人及本承诺人控制的其他企业将不以任何形式直接或间接地从事、参与或协助他人从事任何与绿景控股及其下属公司届时正在从事的业务有直接或间接竞争关系的相同或相似的业务或其他经营活动，也不得直接或间接投资任何与绿景控股及其下属公司届时正在从事的业务有直接或间接竞争关系的经济实体；</p> <p>3、本承诺人承诺，如本承诺人及本承诺人控制的其他企业未来从任何第三方获得的任何商业机会与绿景控股及其下属公司主营业务有竞争或可能有竞争，则本承诺人及本承诺人控制的其他企业将立即通知绿景控股，在征得第三方允诺后，尽力将该商业机会给予绿景控股及其下属公司；</p> <p>4、本承诺人保证绝不利用对绿景控股及其下属公司的了解和知悉的信息协助第三方从事、参与或投资与绿景控股及其下属公司相竞争的业务或项目；</p> <p>5、本承诺人保证将赔偿绿景控股及其下属公司因本承诺人违反本承诺而遭受或产生的任何损失或开支；</p> <p>6、本承诺在本承诺人作为绿景控股控股股东及实际控制人期间长期有效且不可撤销。</p>
上市公司控股股东、实际控制人	关于规范与减少关联交易的承诺函	<p>1、本承诺人（含本承诺人关系密切的家庭成员，下同）及本承诺人控制的其他企业将尽量避免或减少与绿景控股及其控股子公司发生关联交易，如关联交易无法避免，将继续遵循自愿、公平、合理的市场定价原则，按照公平合理和正常的商业交易条件进行，将不会要求或接受绿景控股及其控股子公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件。</p> <p>2、本承诺人不会利用对绿景控股的控股股东、实际控制人的地位与绿景控股之间的关联关系损害绿景控股及其他股东的合法权益。</p> <p>3、本承诺人将严格按照有关法律、法规、规范性文件以及绿景控股的章程和关联交易决策制度等规定，在绿景控股董事会、股东大会对相关关联交易事项进行表决时，继续严格履行关联董事、关联股东回避表决的义务。</p> <p>4、因本承诺人违反本承诺函，导致绿景控股遭受损失的，本承诺人将对由此给绿景控股造成的全部损失做出全面、及时和足额的赔偿，并保证积极消除由此造成的任何不利影响。</p> <p>5、本承诺在本承诺人作为绿景控股控股股东、实际控制人期间长期有效且不可撤销。</p>
上市公司控股股东、实际控制人	关于保持公司独立性的承诺函	<p>一、保证绿景控股的人员独立</p> <p>1、保证绿景控股的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在绿景控股工作、并在绿景控股领取薪酬，不在本承诺人控制的除绿景控股外的其他企业担任除董事、监事以外的职务。</p> <p>2、保证绿景控股的人事关系，劳动关系独立于本承诺人控制的除绿景控股外的其他企业。</p> <p>3、保证本承诺人推荐出任绿景控股董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，不干预绿景控股董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。</p> <p>二、保证绿景控股的财务独立</p> <p>1、保证绿景控股及控制的子公司建立独立的财务会计部门，建立独立的财务核算体系和财务管理制度。</p> <p>2、保证绿景控股及其控制的子公司能够独立做出财务决策，不干预绿景控股的资金使用。</p>

	<p>3、保证绿景控股及其控制的子公司独立在银行开户，不与本承诺人及本承诺人控制的其他企业共用一个银行账户。</p> <p>4、保证绿景控股及控制的子公司依法独立纳税。</p> <p>三、保证绿景控股的机构独立</p> <p>1、保证绿景控股及其控制的子公司依法建立和完善法人治理机构，建立独立、完整的组织机构，并与本承诺人控制的其他企业完全分开；绿景控股及其控制的子公司（包括但不限于）与本承诺人之其他关联企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。</p> <p>2、保证绿景控股及其控制的子公司独立自主地运作，本承诺人不会超越股东大会直接或间接干预绿景控股的决策和经营。</p> <p>四、保证绿景控股的资产独立、完整</p> <p>最近三年，绿景控股不存在资金被本承诺人占用的情况，也不存在为本承诺人提供担保的情况。同时，本承诺人保证：</p> <p>1、保证绿景控股及其控制的子公司具有完整的经营性资产。</p> <p>2、保证不违规占用绿景控股的资金、资产及其他资源。</p> <p>五、保证绿景控股的业务独立</p> <p>1、保证绿景控股在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖本承诺人。</p> <p>2、保证本承诺人避免与绿景控股及控制的子公司发生同业竞争。</p> <p>3、保证严格控制关联交易事项，尽量减少绿景控股及控制的子公司与本承诺人的持续性关联交易。杜绝非法占用绿景控股资金、资产的行为。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则定价，并按照绿景控股的公司章程、有关法律法规和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法规履行相应的审批程序及信息披露义务。</p> <p>4、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、干预绿景控股的重大决策事项，影响绿景控股资产、人员、财务、机构、业务的独立性。</p>
--	--

十、上市公司控股股东及一致行动人对本次重组的原则性意见

上市公司控股股东广州天誉及实际控制人余丰先生已就本次交易出具了关于本次重组的原则性意见，具体如下：

本次交易是上市公司优化业务结构、寻求进一步发展的体现，本次重大资产重组有利于增强上市公司持续经营能力、提升上市公司盈利能力，有利于保护上市公司股东尤其是中小股东的利益。原则上同意本次重大资产重组，将在确保上市公司及投资者利益最大化的前提下，积极促成本次交易顺利进行。

十一、上市公司控股股东、实际控制人及其一致行动人、董事、监事及高级管理人员关于自本次重组复牌之日起至本次交易实施完毕期间的股份减持计划

本次重组未停牌，上市公司于 2021 年 1 月 18 日披露了《关于签订绿景控股股份有限公司与深圳市盘古数据有限公司之购买资产框架协议的公告》。根据上市公司控股股东、实际控制人及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员的说明，至本次重大资产重组实施完毕期间，上市公司控股股东、实际控制人及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员无减持绿景控股股份的计划。

十二、本次重组对中小投资者权益保护的安排

本次交易将对上市公司产生重大影响，上市公司采取以下措施，以保护投资者，特别是中小投资者的合法权益：

（一）严格履行上市公司信息披露义务

公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》《上市公司信息披露管理办法》《重组管理办法》等相关规定，切实履行信息披露义务，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。本独立财务顾问报告披露后，公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露公司重组的进展情况。

（二）严格执行内部决策程序

在本次交易过程中，公司严格按照相关法律法规的规定履行法定程序进行表决和披露。本次交易相关事项在提交董事会审议时，独立董事就该事项发表了独立意见，本次交易须经股东大会审议通过。

（三）标的资产定价公允

本次交易标的的交易价格以具有证券从业资格的评估机构中联评估出具的资产评估结果为依据，交易双方协商确定，交易资产定价公允。

（四）聘请具备相关从业资格的中介机构

为保证本次重组工作合法、高效地开展，根据《重大资产重组管理办法》，上市公司聘请具有专业资格的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构等中介机构对本次交易进行尽职调查、辅导监督并出具专业意见。

（五）股东大会提供网络投票平台

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，上市公司将就本次重组方案的表决提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。

（六）摊薄当期每股收益的填补回报安排

为保障公司中小投资者知情权，维护中小投资者利益，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）《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17号）《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号）等相关规定，现将本次重大资产重组摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响及公司拟采取的措施说明如下：

1、本次重组对最近一年财务数据的影响

根据上市公司2019年经审计的财务报告以及按本次交易完成后架构编制的上市公司备考审阅报告，上市公司本次交易前后财务数据如下：

项目	本次交易前	本次交易后
2019年度		
归属母公司所有者的净利润（万元）	-903.11	-819.28
基本每股收益（元/股）	-0.05	-0.04
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.08	-0.08
2020年1-11月		
归属母公司所有者的净利润（万元）	-874.80	-547.09
基本每股收益（元/股）	-0.05	-0.03
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.07	-0.06

本次交易前，公司2019年、2020年1-11月基本每股收益分别为-0.05元/股、-0.05元/股，2019年、2020年1-11月扣除非经常性损益后的基本每股收益分别为-0.08元/股、-0.07元/股。本次交易完成后，公司2019年度和2020年1-11月每股收益相比于交易前有所提升，本次交易有利于增强本公司持续经营能力和抗

风险能力。若未来上市公司或标的资产经营效益不及预期，每股收益可能存在被摊薄的风险，提醒投资者注意相关风险。

2、公司对本次重大资产重组摊薄即期回报及提高未来回报能力采取的措施

为有效防范股东即期回报可能被摊薄的风险和提高公司未来的持续回报能力，公司拟采取的具体措施如下：

(1) 紧抓行业发展机遇，提升盈利能力

公司将围绕互联网数据中心业务，积极在数据中心业务上向上下游及横向拓展，积极寻找新的业务增长点，增强公司盈利能力和持续经营能力，实现股东价值的最大化。

(2) 不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障

公司将严格遵循《公司法》及《证券法》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律法规和《公司章程》的规定行使职权，做出科学、迅速和谨慎的决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护本公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，为公司发展提供制度保障。

(3) 进一步完善并严格执行利润分配政策，优化投资者回报机制

为完善上市公司利润分配政策，推动上市公司建立更为科学、持续、稳定的股东回报机制，增加利润分配政策决策透明度和可操作性，切实保护公众投资者合法权益，公司已根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》等法律法规的有关规定，结合公司实际情况，在《公司章程》中对利润分配政策进行了明确的规定。公司的利润分配政策重视对投资者尤其是中小投资者的合理投资回报，将充分听取投资者和独立董事的意见，切实维护股东依法享有投资收益的权利，体现公司积极回报股东的长期发展理念。

3、相关主体出具的承诺

为切实保护中小投资者合法权益，上市公司控股股东、实际控制人根据中国证监会相关规定，对公司填补回报措施能够得到切实履行作出了如下承诺：

“本公司/本人不会越权干预公司经营管理活动，不会侵占公司利益。

自本承诺出具日至本次重大资产重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本公司/本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

作为填补回报措施相关责任主体之一，本公司/本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司/本人同意中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本公司/本人作出相关处罚或采取相关管理措施。”

上市公司董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定，对公司填补回报措施能够得到切实履行作出了如下承诺：

- “1、本人承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益；
- 2、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益,也不采用其他方式损害公司利益；
- 3、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；
- 4、本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；
- 5、本人承诺若公司未来实施股权激励计划，其行权条件将与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；
- 6、自本承诺出具日至公司本次重大资产重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。上述承诺在本人作为绿景控股董事/高级管理人员期间有效。”

重大风险提示

投资者在评价本次交易时，除本独立财务顾问报告的其他内容和与本独立财务顾问报告同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、本次交易相关的风险

（一）本次交易被暂停或终止的风险

本次交易方案需要上市公司股东大会审议通过，从重组报告书披露至本次交易实施完成需要一定时间。本次交易可能因下列事项的出现而发生交易暂停或终止的风险：

1、公司制定了严格的内幕信息管理制度，公司与交易对方在协商确定本次交易的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少和避免内幕信息的传播。但仍不排除有关机构和个人利用关于本次交易内幕信息进行内幕交易的可能，公司存在因股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而暂停、终止或取消本次交易的风险。

2、本次交易存在因标的公司出现无法预见的风险事件，而被暂停、终止或取消的风险。

（二）审批风险

本次交易尚需提交上市公司股东大会审议批准。本次交易是否能获得上市公司股东大会审议通过，存在一定不确定性。

（三）本次交易摊薄即期回报的风险

本次交易实施后，虽然本次交易的标的资产预期将为公司带来较好收益，但并不能完全排除标的公司未来盈利能力不及预期的可能。若发生前述情形，短期内公司的每股收益等即期回报指标将面临被摊薄的风险，提请投资者注意本次交易存在可能摊薄上市公司即期回报的风险。

（四）本次交易后收购整合及进入新业务领域风险

1、在资产、业务整合方面：本次交易完成后，标的公司将成为绿景控股的控股子公司。从公司整体的角度来看，上市公司的资产规模和业务范围都将得到

扩大,但由于标的公司所处行业与上市公司所处行业存在较大差异,在经营管理、业务规划等方面均需进行融合,公司和标的公司之间能否顺利实现整合具有不确定性,整合过程中如未能及时制定与之相适应的组织模式、财务管理与内控、人力资源管理、业务合作及筹划等方面的具体整合措施,可能会对本次交易双方在整合后的经营产生不利影响,从而给股东及股东利益造成一定影响。

2、在人员整合方面:报告期内,标的公司的日常经营管理主要由杭金鲲鹏统一管理。标的公司除聘用一名 IDC 工程人员外,其他岗位人员由杭金鲲鹏委派,该经营管理模式是杭金鲲鹏多年 IDC 行业管理经验和为提升集团内部运营效率所形成。本次交易完成后,为保持标的公司经营管理和业务的独立性,标的公司将从杭金鲲鹏聘任相关经营管理人员。虽然相关人员具有丰富的 IDC 行业经验并曾参与标的公司的经营管理,标的公司经营管理相对简单,且上市公司将向标的公司委派一名执行董事进行协调管理,但在短期内标的公司仍可能存在人员整合不到位而影响经营管理的风险。

3、在进入新业务领域方面:本次交易前,上市公司主营业务为房地产开发及物业管理业务;本次交易后,公司将通过收购三河雅力将主营业务拓展至 IDC 服务等新业务领域。本次交易能丰富上市公司的业务领域,但如何理顺原有业务与新增业务间的关系,发挥各项业务优势,保持标的公司的经营管理稳定发展,促进收购后业务稳步发展,使本次交易能够为上市公司带来持续稳定的收益,将成为上市公司及其管理团队需要解决的重要问题,公司面临进入新业务领域的风险。

(五) 本次交易作价较评估值存在一定溢价的风险

考虑到标的公司对上市公司新增互联网数据中心业务的战略意义,交易各方以标的资产的评估值为重要参考的基础,经交易各方友好协商,三河雅力 100% 股权作价为 15,000.00 万元,相比评估值 13,530.00 万元溢价约 10.86%。本次交易完成后上市公司将会确认商誉 888.48 万元,若三河雅力未来经营中不能较好地实现收益,本次交易形成的商誉将会存在减值风险,从而对上市公司经营业绩产生不利影响。

（六）本次交易涉及的并购贷款无法按期偿付的风险

本次交易为上市公司以现金方式收购三河雅力 51.00%股权，包括交易对价 7,650.00 万元和向标的公司提供 3,520.83 万元借款。截至本独立财务顾问报告出具日，公司已向广州银行提交了 7,000.00 万元贷款申请，并已取得广州银行出具的《贷款意向书》。根据该《贷款意向书》，广州银行拟同意对上市公司拟开展的收购标的公司 51%股权项目提供贷款。公司拟将上述并购贷款用于支付本次交易对价及借款。尽管公司将通过扩大营销、加强管理的方式积极处理现有存货，适时处置长期股权投资等方式来偿付本次交易涉及的并购贷款，但针对该笔并购贷款，公司未来仍存在无法按期偿付的风险。

二、标的公司的风险

（一）市场竞争风险

对于快速增加的第三方数据中心服务商而言，竞争主要集中在数据中心安全可靠、资金实力、所提供服务的广度和深度以及价格上。标的公司作为第三方数据中心服务商之一，未来可能将面临更为激烈的市场竞争。一方面，竞争加剧使公司面临市场份额被竞争对手抢夺的风险，原有的市场份额可能减小；另一方面，竞争加剧还可能导致行业整体利润率下降。

（二）产业政策调整风险

数据中心产业的运行、发展受多个部门监管，包括国家工业和信息化部、国家发展和改革委员会、国家市场监督管理总局等。

数据中心行业作为新一代信息技术行业的重要分支，属于国家战略性新兴产业的范畴。作为推动数字经济发展的算力基础设施和重要支撑，数据中心承担了数据存储、数据流通的关键职能，是目前国家重点鼓励发展的领域，也在被作为算力基础设施被纳入信息基础设施范畴。

但是数据中心高耗电的行业特点，也使得其在能源稀缺地区会受到节能审查的限制。如果未来国家或地方相关产业政策发生重大变化，将会对数据中心行业的投融资及市场供求关系、IDC 行业的经营模式、生产经营、技术研发及定价模式等产生较大影响。如果标的公司未来不能采取有效措施应对数据中心行业政策

的重大变化，不能持续提高自身的核心竞争力，可能会对标的公司的生产经营产生不利影响。

（三）单一客户依赖风险

报告期内，三河雅力下游客户为中国联通河北分公司和联通雄安（上述客户均属于中国联通下属公司），终端客户为美团，客户单一，存在重大依赖。

未来，如果标的公司无法保持与中国联通的持续合作关系，将可能对标的公司的经营业绩产生较大不利影响。

（四）供应商集中度高风险

由于标的公司业务及行业特点，标的公司的供应商较为集中，报告期内前五大供应商采购金额占采购总额比重超过 50.00%。如果标的公司未来对数据中心进行改造建设，现有供应商因各种原因无法保障对标的公司的设备供应，标的公司将面临数据中心的改造建设推迟风险，对标的公司生产经营及财务状况产生较大不利影响。

（五）电费成本上升的风险

标的公司 IDC 业务用电是营业成本的主要构成部分。报告期内，标的公司电费成本占营业成本的比例分别为 25.80%、46.69%和 48.60%。报告期内，三河雅力采购电力的价格保持稳定，但如未来电力供应商提高电力单价，或者采取限制供应等措施，三河雅力将可能面临营业成本上升的风险。

（六）新建数据中心项目未完成项目立项、节能审查等报批手续的风险

根据《企业投资项目核准和备案管理条例》《固定资产投资项目节能审查办法》等规定，数据中心项目建设运营需完成立项、节能审查等报批手续，为拓展自身业务，除已运营数据中心外，三河雅力将新建数据中心项目，该新建数据中心项目尚需完成项目立项、节能审查等报批手续，存在被相关审查机关责令限期整改的风险。

三河雅力承诺将尽快办理完成上述新建数据中心项目立项、节能审查等报批手续，在未完成上述报批手续前，新建数据中心项目将不再继续投入建设，也不会投入运营。

三、其他风险

（一）股票价格波动的风险

本次交易将对公司的生产经营和财务状况产生一定影响，公司基本面的变化将影响公司股票价格。此外，股票价格波动还要受宏观经济形势变化、行业的景气度变化、资金供求关系及投资者心理因素变化等因素的影响。因此，股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

（二）其他风险

本次交易不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第一节本次交易概况

一、本次交易的背景

（一）上市公司收入规模较小，积极寻求新的盈利方式

报告期内，公司主要从事房地产及物业管理业务，其中物业管理业务为公司主要收入来源。公司目前无土地储备，亦无正在开发及待开发房地产项目，房地产业务的主要工作是清理库存剩余车位及少量商铺。为保护上市公司股东利益，提升盈利能力，实现上市公司的长远可持续发展，上市公司将新增互联网数据中心业务，并与交易对方盘古数据就收购盈利能力和业务成长性较好的三河雅力达成合作意向。

（二）国家出台相关政策法规支持上市公司并购重组实现转型升级

2014 年国务院先后发布《国务院关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》（国发[2014]14 号）《关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17 号）等相关政策指导意见，明确提出兼并重组在提高企业竞争力和调整产业结构中的重要作用，同时提出要充分发挥资本市场在企业并购重组过程中的主渠道作用，强化资本市场的产权定价和交易功能，拓宽并购融资渠道，丰富并购支付方式。

2017 年 8 月，证监会发布《并购重组已成为资本市场支持实体经济发展的主要方式》指出“要通过大力推进并购重组市场化改革，扎实开展‘简政放权’和‘放管服’改革，进一步激发了市场活力，支持了供给侧结构性改革和实体经济发展”。2018 年 11 月，中国证监会修订并发布《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》，进一步鼓励支持上市公司并购重组，提高上市公司质量，服务实体经济。

上述国家的相关政策支持为上市公司通过兼并重组发展壮大创造了有利条件。上市公司通过并购整合行业内外的优质企业，使得优质资产能够通过并购重组进入上市公司，有利于上市公司整体质量的提升。

（三）标的资产行业发展前景广阔

随着我国网民规模的增长和互联网普及率的提高，国内互联网用户数量剧增，互联网应用内容不断丰富，用户对访问速度和服务内容的需求不断升级，大量互联网企业日益增长的数据管理和计算需求对互联网数据中心提出了更多、更高的要求，海量数据流量也致使数据中心需求呈现爆发式增长。面向未来，随着 5G、大数据、人工智能等新兴战略产业对数据中心的需求持续增加，数据中心产业有望继续保持高速增长。

受“互联网+”、大数据战略、数字经济等国家政策指引以及移动互联网快速发展的驱动，我国 IDC 业务市场规模连续高速增长。根据科智咨询（中国 IDC 圈）数据，2019 年中国 IDC 业务市场规模达到 1,562.50 亿元，同比增长 27.2%，预计未来 3 年中国 IDC 市场有望保持持续快速增长，预计到 2022 年，中国 IDC 业务市场规模将达到 3,200.5 亿元。

（四）标的资产行业受到国家政策的大力支持

2020 年 3 月份，中共中央总书记习近平主持会议并发表重要讲话，强调加快推进国家规划已明确的重大工程和基础设施建设，要加大公共卫生服务、应急物资保障领域投入，加快 5G 网络、大数据中心等新型基础设施建设。2020 年 10 月 29 日，中共中央发布的“十四五”规划中提出，统筹推进基础设施建设：构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。系统布局新型基础设施，加快第五代移动通信、工业互联网、大数据中心等建设。

数据中心业务是伴随着互联网发展而兴起的服务器托管、租用、运维以及网络接入服务的业务，亦是云计算业务发展必不可少的重要组成部分，为互联网应用发展提供了重要基础设施。数据中心属于大数据核心产业中互联网基础设施的一个重要细分领域，主要用于为大型互联网公司、云计算企业、金融机构等客户提供存放服务器的空间场所，包括必备的网络、电力、空调等基础设施，同时提供运营维护、安全管理及其他增值服务，以获取服务费。

二、本次交易的目的

根据公司既定战略，公司将退出房地产业务进行转型，寻求符合公司发展战

略和实际情况的项目，通过收购能够给公司带来稳定现金流、成长性高的优质资产，提升公司盈利能力。通过本次交易，公司将盈利能力较强、发展潜力较大的数据中心业务资产注入上市公司，改善公司的经营状况，增强公司的持续盈利能力和发展潜力，提高公司的资产质量和盈利能力，以实现上市公司股东的利益最大化。

三、本次交易的决策过程

(一) 本次交易已履行的决策程序

1、上市公司的决策程序

2021年1月16日，上市公司召开第十一届董事会第十四次会议，审议通过同意公司与深圳市盘古数据有限公司签订《绿景控股股份有限公司与深圳市盘古数据有限公司之购买资产框架协议》。

2021年3月16日，上市公司召开第十一届董事会第十五次会议，审议通过了关于公司重大资产重组方案的议案等相关议案，并同意上市公司与交易对方签署本次交易相关协议。独立董事发表了独立意见。

2、交易对方的决策程序

2021年1月16日，交易对方盘古数据召开股东会，审议同意盘古数据将三河雅力51.00%股权转让给绿景控股，并与绿景控股签署《绿景控股股份有限公司与深圳市盘古数据有限公司之购买资产框架协议》。

2021年3月16日，交易对方盘古数据召开股东会，审议同意盘古数据将三河雅力51.00%股权转让给绿景控股，并与绿景控股签署《购买资产协议》。

3、标的公司的决策程序

2021年3月16日，标的公司股东作出股东决定，审议通过了盘古数据将所持有标的公司51.00%股权转让给上市公司等议案。

(二) 本次交易尚需履行的决策程序

本次交易尚需满足多项条件方可完成，包括但不限于：

1、本次交易方案获得上市公司股东大会审议通过；

2、相关法律法规所要求的其他可能涉及的批准或核准。

本次交易能否获得上述相关审批、同意，以及获得审批、同意的时间，均存在不确定性，特此提醒广大投资者注意投资风险。

本次交易不属于《重组管理办法》第十三条的情形，不涉及发行股份，无需按照《重组管理办法》第二十九条或第四十四条的规定提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审批。

四、本次交易方案

（一）交易方案概述

1、绿景控股拟以支付现金的方式购买盘古数据持有的三河雅力 51.00% 的股权。

2、根据绿景控股与盘古数据签署的《购买资产协议》，约定，交易标的交割完成后 8 个工作日内，绿景控股向标的公司提供 3,520.83 万元借款。该借款用于偿还截至《购买资产协议》签署日，标的公司应付盘古数据的全部应付款项（包括盘古数据向标的公司的借款及相应利息费用）金额的 51.00%。

（二）本次交易价格

依据中联评估出具的《资产评估报告》（中联评报字[2021]第 360 号），三河雅力 100.00% 股权截至基准日的评估值为 13,530.00 万元。参照该等评估值，经双方协商，标的公司交易价格为 15,000.00 万元，对应标的公司 51% 股权的交易价格为 7,650.00 万元。

五、本次交易的性质

（一）本次交易构成重大资产重组

本次交易中，上市公司拟收购三河雅力 51.00% 股份。根据《重组管理办法》的规定，本次交易的资产总额、交易金额、资产净额、营业收入等指标计算如下：

单位：万元

项目	三河雅力	绿景控股	占比
资产总额、交易金额孰高	16,738.47	24,687.16	67.80%
资产净额、交易金额孰高	13,257.88	19,744.00	67.15%

2019 年度营业收入	3,624.75	1,631.87	222.12%
-------------	----------	----------	---------

注：标的公司的数据为经审计截至 2020 年 11 月 30 日的资产总额、资产净额及 2019 年度所产生的营业收入；上市公司的数据为经审计的 2019 年 12 月 31 日的资产总额、资产净额及 2019 年度所产生的营业收入。

根据《重组管理办法》和上述财务数据计算结果，本次交易将构成重大资产重组。

(二) 本次交易不构成关联交易

根据《公司法》《证券法》《上市规则》等法律、法规及规范性文件的相关规定，本次交易的交易对方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。

(三) 本次交易不构成重组上市

本次交易前，上市公司控股股东广州天誉持有上市公司 41,864,466 股股份，占上市公司总股本的 22.65%，余丰为上市公司实际控制人。

本次交易构成重大资产重组，由于本次交易为现金收购，不涉及发行股份，故本次交易后公司实际控制人仍为余丰。因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市。

六、本次交易对上市公司的影响

(一) 本次交易对上市公司股权结构和控股权的影响

若本次受让成功，上市公司以现金方式支付本次交易标的资产的对价，不涉及发行股份，本次交易对上市公司的股权结构不产生影响。

本次交易不涉及发行股份，本次交易前后公司的控股股东均为广州天誉，实际控制人均为余丰，本次交易不会导致上市公司控制权发生变更。

(二) 本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易前，公司主要从事房地产及物业管理业务，其中物业管理业务为公司主要收入来源。公司目前无土地储备，亦无正在开发及待开发房地产项目，房地产业务的主要工作是清理库存剩余车位及少量商铺。本次交易后，上市公司将新增互联网数据中心业务。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据立信出具的《备考审阅报告》（信会师报字[2021]第 ZB10153 号），本次交易前后公司主要财务数据比较如下：

单位：万元

财务指标	2020 年 1-11 月/2020 年 11 月末		
	交易前	交易后	变化幅度
资产总额	23,868.01	41,494.96	73.85%
归属于母公司所有者权益	18,869.20	18,869.10	0.00%
营业收入	1,385.77	5,783.00	317.31%
利润总额	-889.75	-32.84	不适用
归属于母公司股东的净利润	-874.80	-547.09	不适用
基本每股收益（元）	-0.05	-0.03	不适用
财务指标	2019 年度/2019 年末		
	交易前	交易后	变化幅度
资产总额	24,687.16	43,094.86	74.56%
归属于母公司所有者权益	19,744.00	19,416.19	-1.66%
营业收入	1,631.87	5,256.62	222.12%
利润总额	-985.02	-765.87	不适用
归属于母公司股东的净利润	-903.11	-819.28	不适用
基本每股收益（元）	-0.05	-0.04	不适用

本次交易完成后，上市公司 2019 年度和 2020 年 1-11 月营业收入、利润总额、归属母公司股东净利润和每股收益指标相比于交易前均有所提升，上市公司盈利能力得到改善。

第二节上市公司基本情况

一、上市公司基本情况

中文名称	绿景控股股份有限公司
英文名称	LVJING HOLDING CO., LTD
注册资本	18,481.9607 万元人民币
法定代表人	金志峰
设立日期	1989 年 9 月 18 日
统一社会信用代码	91440000201285073K
住所	广东省广州市海珠区同福西路 131-133 号首层 01 房
股票上市地	深圳证券交易所
股票简称	绿景控股
股票代码	000502
邮政编码	510000
电话号码	020-85219303, 020-85219563, 020-85219691
传真号码	020-85219227
互联网网址	http://www.000502.cn/
电子邮箱	lvj@000502.cn
经营范围	项目投资、医疗健康产业投资；股权投资，投资管理，资产管理；医院管理咨询，健康信息咨询；销售医疗器械 I 类 II 类；网络信息技术开发及服务；计算机软件的技术开发及服务，技术咨询。（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）

二、股份有限公司改组设立

（一）1991 年 5 月，公司设立

1990 年 11 月 15 日，海南新能源股份有限公司全体董事签署《海南新能源股份有限公司章程》，同意设立海南新能源股份有限公司。

1991 年 5 月 20 日，海南省人民政府办公厅出具《关于海口新能源有限公司股份制规范化改组和内部发行股票的批复》（琼府办函[1991]38 号），同意在海口新能源有限公司基础上改组设立股份有限公司。

中国人民银行深圳经济特区分行于 1992 年 10 月 31 日出具《关于海南新能源股份有限公司等三家公司股票上市的批复》（深人银复字[1992]第 210 号）、深圳证券交易所于 1992 年 11 月 6 日出具《上市通知书》（深证市字[92]第 16 号），批准琼能源股票在深圳证券交易所上市，证券编号为 0502。

(二) 1993 年，可转换债券转股、送红股及配送股份

1993 年 3 月 29 日，中国人民银行深圳经济特区分行出具《关于海南新能源股份有限公司一九九二年度分红派息和一九九三年度配股的函复》（深人银复字[1993]第 151 号），同意公司向股东每 10 股普通股送红股 4 股，另每股普通股派现金股息 0.08 元，向新股东配售新股、每 10 股普通股配 3 股。

1993 年 5 月 31 日，海南省证券委员会办公室出具《海南新能源股份有限公司债转股及增资扩股的批复》（琼证办函[1993]7 号），批准琼能源将其 1991 年 8 月发行的 3,000 万元可转换券按面额之 30%即 900 万元按配股价（10 元/股）转换成本公司普通股 90 万股，并向原股东配售新股 18,417,697 股，向债转股股东配售新股 270,000 股，本次新股配售价格为 10 元/股。

1993 年 3 月，根据经公司第二届股东大会通过并经海南省及深圳市证券主管机关批准的公司 1992 年年度分红方案（每股派送 0.4 股红股及现金股息 0.08 元），公司新发行 24,916,929 股股票。1993 年 12 月 28 日，海口会计师事务所出具《验资报告书》（海所字[1993]第 1146 号），验证：截至 1993 年 12 月 20 日，公司股本实有额为 105,896,948 元，全部为普通股。

(三) 1994 年，增资扩股

1994 年 5 月 27 日，海南省证券管理办公室出具《关于海南新能源股份有限公司一九九三年度分红方案复核意见的函》（琼证办函[1994]23 号），同意公司 1993 年度分红方案为每 10 股送 4 股。

1994 年 5 月 31 日，公司召开第三届股东大会，审议通过了《关于 1993 年分红派息及公积金转增股本》等相关议案。

1994 年 12 月 13 日，海口会计师事务所出具《验资报告书》（海所字[1994]第 405 号），验证：截至 1994 年 12 月 20 日，公司股本金实有额为 148,255,727 元。

(四) 1996 年，增资扩股

1996 年 6 月 20 日，琼能源股东大会作出《关于 1995 年利润分配及分红派息方案的决议》，以送红股方式派发 1995 年股利，每 10 股派送 0.5 股红股，公司股本总数由 148,255,727 股增至 155,668,513 股，注册资本由 148,255,727 元增

至 155,668,513 元。

1996 年 11 月 7 日，海口会计师事务所出具《验资报告》（海所字[1996]第 246 号），验证：截至 1996 年 10 月 31 日，公司增加投入资本 7,412,786 元，变更后的实收资本总额为 155,668,513 元。

（五）2007 年 1 月，股权分置改革转增股本

绿景地产股份有限公司 2006 年第一次临时股东大会审议，通过了《关于绿景地产股份有限公司以资本公积金向流通股股东转增股本暨股权分置改革的议案》，于 2007 年 1 月 9 日以现有流通股本 57,159,009 股为基数，用资本公积金向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东每 10 股流通股转增 5.10 股，相当于非流通股股东向流通股股东每 10 股支付 2.72 股的对价股份。股权分置改革方案实施完毕后，总股本由股改前的 155,668,513 股增加为 184,819,607 股。其中第一大股东广州天誉持有的 41,864,466 股股份，占公司总股本的 22.65%，仍为第一大股东。

（六）目前股本结构

截至 2020 年 11 月 30 日，本公司总股本为 184,819,607 股，前十大股东股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量 (股)	占总股本比例 (%)
1	广州市天誉控股集团有限公司	41,864,466	22.65
2	上海庞增投资管理中心（有限合伙）—庞增添益 3 号 私募投资基金	9,050,000	4.90
3	俞盛	8,627,757	4.67
4	福建晟联辉投资有限公司	8,376,477	4.53
5	谢慧明	2,217,800	1.20
6	潘光明	1,830,363	0.99
7	赵永芹	1,470,100	0.80
8	深圳市瑞华丰实业有限公司	1,470,000	0.80
9	董博	1,409,000	0.76
10	纪正祥	1,380,000	0.75
	合计	77,695,963	42.05

三、公司最近六十个月的控制权变动情况及最近三年内重大资产重组情况

（一）公司控制权变动情况

2020年3月6日，上市公司原实际控制人余斌与其子余丰签署股权转让协议，余丰先生以协议转让方式受让余斌先生持有的广州丰嘉100.00%股权及广州天誉11.25%股权。

本次权益变动完成后，余丰先生持有广州丰嘉100.00%股权和广州天誉11.25%股权，广州丰嘉持有广州天誉88.75%股权。广州天誉仍持有上市公司22.65%股份，系上市公司控股股东，广州天誉的实际控制人变更为余丰，上市公司实际控制人亦变更为余丰先生。余斌先生不再持有广州丰嘉、广州天誉的股权，也不再直接或间接持有上市公司股份。

本次权益变动为公司实际控制人余斌先生与其子余丰先生之间的股份转让，主要目的是发扬家族持续经营理念，完成家族财富传承。本次股份转让后，余斌先生不再直接或间接持有上市公司股份，余丰先生将通过广州天誉间接持有上市公司22.65%股份，为上市公司实际控制人。

（二）重大资产重组情况

1、广州明安出售其下属子公司构成重大资产重组

2018年5月31日，上市公司发布《重大资产出售暨关联交易报告书(草案)》。上市公司全资子公司广州明安将持有的北京市明安医院管理有限公司100%股权、北京明安康和健康管理咨询有限公司100%股权出售给明智未来，股权转让价款合计为8,520万元；广州明安将持有的南宁市明安医院管理有限公司70%股权出售给广州市誉华置业有限公司，股权转让价款合计为19,923万元。相关重组事项已经公司第十届董事会第四十次、第四十一次会议审议通过，并于2018年8月27日经公司第四次临时股东大会审议通过。

2019年2月22日，上市公司披露了《关于重大资产出售标的资产过户完成公告》，该次重大资产出售标的资产已过户完成。

因交易对方明智未来未按协议约定支付相关款项给广州明安，广州明安于

2019年11月28日向广州市天河区人民法院提起诉讼，该案已于2020年4月15日开庭审理，并于2020年5月7日作出判决，该判决已于2020年5月26日生效。此后，因明智未来未履行判决，上市公司已通过代理律师向广州市天河区人民法院提出申请执行，并于2020年8月11日收到《广州市天河区人民法院受理案件通知书》。截至本独立财务顾问报告签署日，明智未来已累计向广州明安支付股权转让价款6,168.21万元（占全部股权转让价款的72.40%），尚有2,351.79万元股权转让价款及逾期支付股权转让价款产生的违约金未支付给广州明安，上市公司将继续催收上述股权转让款。

2、公司拟发行股份及支付现金购买佳一教育

2020年9月1日，绿景控股发布《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》。上市公司拟发行股份及支付现金购买佳一教育100.00%股份，并同时向公司实际控制人余丰募集配套资金。该重组事项已经公司第十一届董事会第六次会议审议通过，但最终未获得上市公司2020年第一次临时股东大会审议通过。

截至本独立财务顾问报告签署日，除上述事项外，上市公司最近三年不存在《重组管理办法》规定的重大资产重组情形。

四、公司控股股东及实际控制人情况

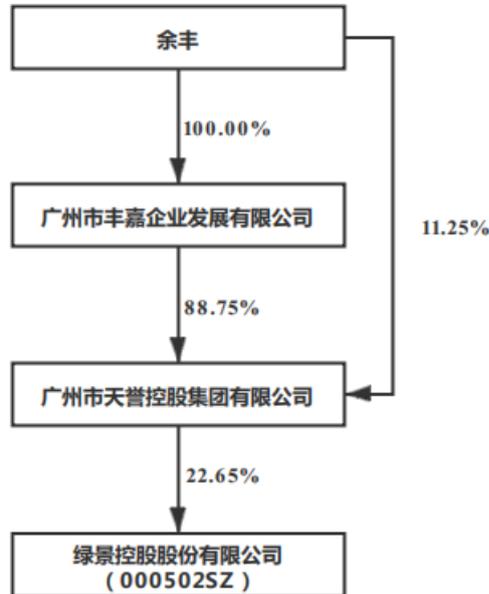
（一）控股股东、实际控制人情况

截至本独立财务顾问报告签署日，广州天誉持有公司股份41,864,466股，占公司股份总数的22.65%，为绿景控股的控股股东。余丰通过直接持有广州天誉11.25%的股份以及通过广州丰嘉企业发展有限公司间接持有广州天誉88.75%的股份，控制广州天誉100.00%股权，为绿景控股的实际控制人。

余丰，1993年2月出生，男，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号4401021993*****，住所为广东省广州市****；加州大学尔湾分校本科毕业，香港城市大学硕士学历，2018年任职于安信国际金融控股有限公司，2019年至2020年11月任职于中国东方资产管理（国际）控股有限公司，2021年2月至今任职于香港至信资产管理有限公司。

（二）上市公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系

上市公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系如下：



五、公司最近三年的主营业务发展情况

本次交易前，上市公司主要从事房地产开发及物业管理业务。截至本独立财务顾问报告签署日，公司房地产存货中的住宅已经基本销售完毕，仅剩余车位及少量商铺。公司目前无土地储备，亦无正在开发及待开发房地产项目。2018年，公司进行了重大资产出售工作，通过出售医疗资产实现了未盈利业务的剥离，减轻了公司的经营负担，改善了公司的资产质量和盈利能力。公司2019年营业收入规模有所下滑，其中主要是医疗服务收入下降，同时物业管理成为公司业务收入的主要来源。

六、最近三年的主要财务数据

公司2017年度、2018年度、2019年度的财务报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，均出具了标准无保留意见的审计报告。最近三年简要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020年11月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总计	23,868.01	24,687.16	41,649.41	51,808.03
负债合计	3,772.51	3,701.90	19,679.13	37,086.82
所有者权益	20,095.51	20,985.25	21,970.28	14,721.21
归属母公司所有者权益	18,869.20	19,744.00	20,647.11	12,902.96

注：2020年11月30日财务数据未经审计。

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020年1-11月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	1,385.77	1,631.87	1,741.43	2,206.13
营业利润	-1,381.81	-1,604.09	7,406.14	-8,344.69
利润总额	-889.75	-985.02	7,631.17	-8,477.70
归属于母公司所有者的净利润	-874.80	-903.11	7,744.15	-8,326.08

注：2020年1-11月财务数据未经审计。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020年1-11月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,140.41	-1,165.62	-1,478.41	-12,893.68
投资活动产生的现金流量净额	119.14	980.51	20,853.79	-6,253.59
筹资活动产生的现金流量净额	-	-16,000.00	-9,000.00	-1,933.75
现金及现金等价物净增加	-1,021.27	-16,185.11	10,375.37	-21,081.02

注：2020年1-11月财务数据未经审计。

（四）主要财务指标

项目	2020年11月30日/2020年1-11月	2019年12月31日/2019年度	2018年12月31日/2018年度	2017年12月31日/2017年度
资产负债率	15.81%	15.00%	47.25%	71.59%
毛利率	16.59%	17.00%	14.81%	9.91%
基本每股收益（元/股）	-0.05	-0.05	0.42	-0.45

注：2020年1-11月财务数据未经审计。

七、上市公司最近三年合法经营情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员均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被中国证监会立案调查的情形；最近三年未受到行政处罚或者刑事处罚。

第三节交易对方情况

本次支付现金购买资产的交易对方系三河雅力的股东盘古数据。

一、盘古数据

(一) 基本情况

公司名称	深圳市盘古数据有限公司
设立日期	2012年3月31日
注册资本	80,000.00 万元人民币
法定代表人	孙惟伟
公司类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	91440300593032787P
公司地址	深圳市龙华新区观澜街道南大富社区虎地排村 85 号 B1 栋 101
经营范围	投资管理；兴办实业；企业管理；投资顾问；商贸信息咨询；在合法取得使用权的土地范围内从事房地产开发；投资顾问；国内贸易；货物及技术进出口；计算机数据库、计算机系统分析；提供计算机技术服务；网络商务服务、数据库服务、数据库管理。

(二) 历史沿革

1、2012年3月，盘古数据成立

盘古数据成立于 2012 年 3 月 31 日，注册资本 100.00 万元，其中：徐锴俊出资 90.00 万元，占比 90.00%。

2012 年 3 月 31 日，盘古数据完成注册登记的工商登记手续。盘古数据成立时的股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	徐锴俊	90.00	90.00%	货币资金
2	罗佳	10.00	10.00%	货币资金
	合计	100.00	100.00%	-

2、2013年8月，第一次股权转让

2013 年 8 月 8 日，盘古数据召开股东会，会议决议同意股东徐锴俊将其所占公司 90.00% 的股权以人民币 0.90 万元转让给深圳启明，股东罗佳将其持有盘古数据 9.50% 的股权以人民币 0.10 万元转让给深圳启明。同日，深圳启明与徐锴俊和罗佳签署《股权转让协议》，徐锴俊将其持有盘古数据 90.00% 的股权以人民币 0.90 万元转让给深圳启明，罗佳将其持有盘古数据 9.50% 的股权以人民币

0.1 万元转让给深圳启明。

2013 年 8 月 15 日，盘古数据完成了本次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让后，盘古数据的股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	深圳启明	99.50	99.50%	货币资金
2	罗佳	0.50	0.50%	货币资金
合计		100.00	100.00%	-

3、2013 年 11 月，第一次增资

2013 年 11 月 12 日，盘古数据召开股东会，会议决议同意盘古数据注册资本由人民币 100.00 万元增加到认缴注册资本 10,000.00 万元，增加的认缴部分 9,900.00 万元，股东深圳启明认缴出资人民币 9,850.50 万元，股东罗佳认缴出资人民币 49.50 万元。

2013 年 11 月 15 日，盘古数据完成了本次增资的工商变更登记手续。本次增资后，盘古数据的股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	深圳启明	9,950.00	99.50%	货币资金
2	罗佳	50.00	0.50%	货币资金
合计		10,000.00	100.00%	-

4、2015 年 2 月，第二次股权转让

2015 年 2 月 2 日，盘古数据召开股东会，会议决议同意深圳启明将其持有盘古数据 99.5% 的股权以 10.00 万元转让给罗佳。双方于 2015 年 2 月 6 日签署《股权转让协议书》。

2015 年 2 月 13 日，盘古数据完成了本次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，盘古数据的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	罗佳	10,000.00	100.00%	货币资金
合计		10,000.00	100.00%	-

5、2015 年 4 月，第三次股权转让

2015 年 4 月 13 日，盘古数据股东罗佳作出股东决定，将其持有盘古数据

100.00%的股权以 10.00 万元人民币的价格转让给盘古天地。双方于 2015 年 4 月 17 日签署《股权转让协议书》。

2015 年 4 月 22 日，盘古数据完成了本次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让完成后，盘古数据的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	盘古天地	10,000.00	100.00%	货币资金
合计		10,000.00	100.00%	-

6、2015 年 11 月，第四次股权转让

2015 年 9 月 14 日，盘古数据股东盘古天地作出股东决定，将其持有盘古数据 34.00%股权以 2,145.00 万元人民币的价格转让给受让方吴晨鑫和 66.00%的股权以 1 元人民币的价格转让给吴宏顺。三方于 2015 年 9 月 17 日签署《股权转让协议书》。

2015 年 11 月 23 日，盘古数据完成了本次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让完成，盘古数据的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	吴晨鑫	3,400.00	34.00%	货币资金
2	吴宏顺	6,600.00	66.00%	货币资金
合计		10,000.00	100.00%	-

7、2015 年 12 月，第五次股权转让

2015 年 12 月 19 日，盘古数据召开股东会决议，会议决议同意吴宏顺将其持有盘古数据的 66%股权以 1 元人民币的价格转让给受让方盘古天地和吴晨鑫持有盘古数据的 34%股权以 2,145.00 万元转让给受让方盘古天地。三方于 2015 年 12 月 23 日签署《股权转让协议书》。

2015 年 12 月 23 日，盘古数据完成了本次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让完成，盘古数据的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	盘古天地	10,000.00	100.00%	货币资金
合计		10,000.00	100.00%	-

8、2016年1月，第二次增资

2016年1月14日，盘古数据股东盘古天地作出股东决定将盘古数据的注册资本增加至70,000.00万元。

2016年1月21日，盘古数据完成了本次增资的工商变更登记手续。本次增资完成，盘古数据的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	盘古天地	70,000.00	100.00%	货币资金
合计		70,000.00	100.00%	-

9、2016年3月，第六次股权转让

2016年3月3日，盘古数据股东盘古天地作出股东决定，将其持有盘古数据的5.59%股权以人民币25,592.00万元的价格转让给吴晨鑫，吴晨鑫以其对盘古天地投资的债权25,592.00万元冲抵本次股权转让款。双方于2016年3月7日签署《股权转让协议》。

2016年3月11日，盘古数据完成了本次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让完成，盘古数据的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	盘古天地	66,087.00	94.41%	货币资金
2	吴晨鑫	3,913.00	5.59%	货币资金
合计		70,000.00	100.00%	-

10、2016年3月，第七次股权转让

2016年3月10日，盘古数据召开股东会，会议决议同意盘古天地将其持有盘古数据的19.0476%股权以100,000.00万元转让给受让方精功集团有限公司。3月11日，双方签署《股权转让协议书》。

2016年3月14日，盘古数据完成了本次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让完成，盘古数据的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	盘古天地	52,753.68	75.3624%	货币资金
2	精功集团有限公司	13,333.32	19.0476%	货币资金
3	吴晨鑫	3,913.00	5.59%	货币资金
合计		70,000.00	100.00%	-

11、2017年6月，第八次股权转让

2017年6月28日，盘古数据召开股东会，会议决议同意盘古天地将其持有盘古数据的5.00%股权以4,159.00万元转让给杭州金禹投资合伙企业(有限合伙)。同日，双方签署《股权转让协议》。

2017年6月28日，盘古数据完成了本次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让完成，盘古数据的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	盘古天地	49,253.68	70.3624%	货币资金
2	精功集团有限公司	13,333.32	19.0476%	货币资金
3	杭州金禹投资合伙企业(有限合伙)	3,500.00	5.00%	货币资金
4	吴晨鑫	3,913.00	5.59%	货币资金
合计		70,000.00	100.00%	-

12、2017年12月，第九次股权转让

2017年12月11日，盘古数据召开股东会，会议决议同意精功集团有限公司将其所持19.0476%的股权以人民币100,000.00万元转让给盘古天地；同意杭州金禹投资合伙企业(有限合伙)将所持盘古数据5.00%的股权以人民币4,370.00万元转让给盘古天地；同意吴晨鑫将其所持5.59%的股权以人民币25,592.00万元转让给盘古天地。

2017年12月12日，吴晨鑫、精功集团有限公司、杭州金禹投资合伙企业(有限合伙)与盘古天地签署《股权转让协议书》，吴晨鑫、精功集团有限公司、杭州金禹投资合伙企业(有限合伙)将其各自持有盘古数据的全部股权转让给盘古天地。

2017年12月13日，盘古数据完成了本次股权转让的工商变更登记手续。本次股权转让完成，盘古数据的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	盘古天地	70,000.00	100.00%	货币资金
合计		70,000.00	100.00%	-

13、2017年12月，第十次股权转让

2017年12月13日，盘古数据股东盘古天地作出股东决定，将其持有盘古数据100.00%股权以57,513.08万元的价格转让给杭金鲲鹏。同日双方签署《股

权转让协议书》。

2017年12月14日，盘古数据完成了本次股权转让的工商变更登记手续。

本次股权转让完成，盘古数据的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	杭金鲲鹏	70,000.00	100.00%	货币资金
	合计	70,000.00	100.00%	-

14、2019年1月，第三次增资

2019年1月22日，盘古数据股东杭金鲲鹏作出股东决定，同意盘古数据注册资本增加至80,000万元人民币。

2019年1月25日，盘古数据完成了本次股权转让的工商变更登记手续。本次增资完成，盘古数据的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	杭金鲲鹏	80,000.00	100.00%	货币资金
	合计	80,000.00	100.00%	-

（三）主要业务发展情况

盘古数据主营业务为数据中心基础设施服务，报告期内未发生变化。

（四）主要财务数据

盘古数据2019年度主要财务数据如下表所示：

单位：万元

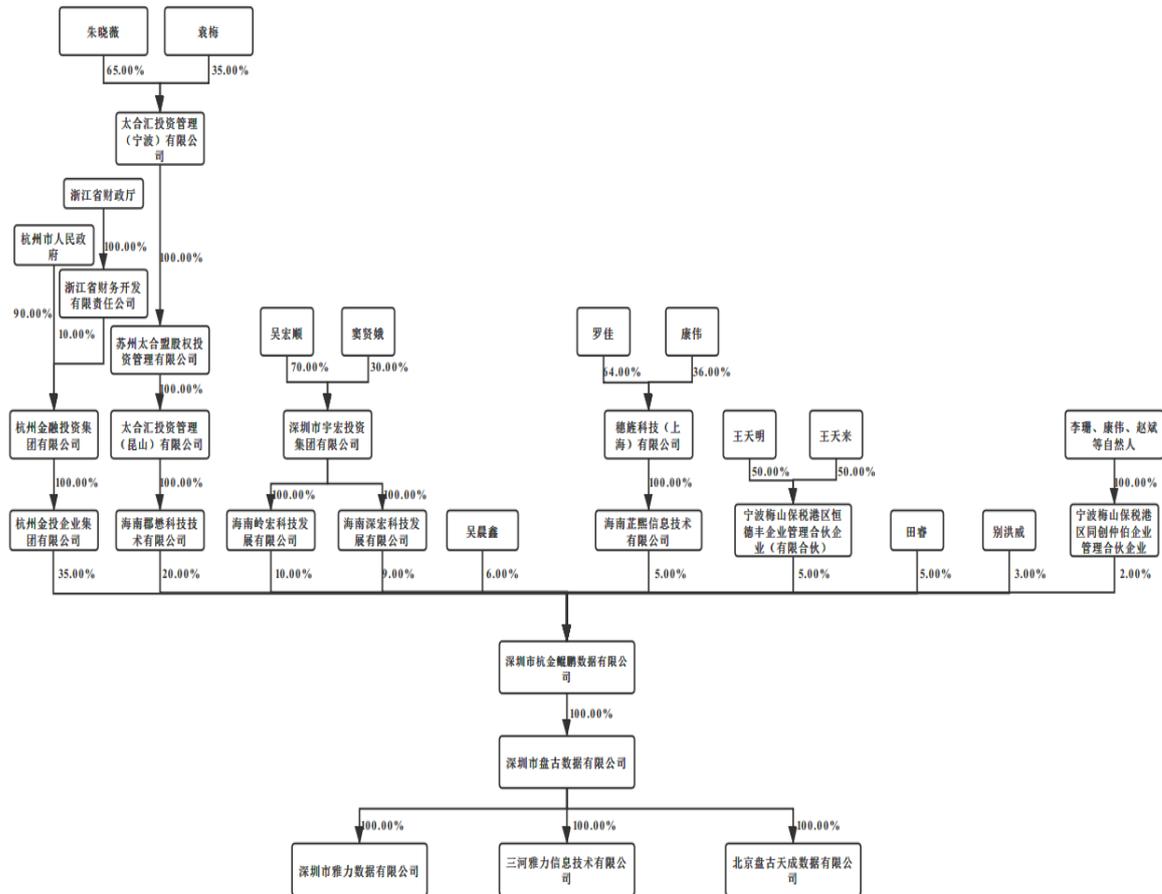
项目	2019年12月31日
资产总计	184,942.62
负债合计	90,173.76
所有者权益	94,768.86
项目	2019年度
营业收入	51,285.05
利润总额	1,840.77
净利润	968.09

注：财务数据未经审计。

（五）与其控股股东、实际控制人之间的产权控制关系结构图

1、产权关系结构图

截至本独立财务顾问报告签署之日，盘古数据产权关系结构图如下：



2、控股股东基本情况

盘古数据的控股股东为杭金鲲鹏，其基本情况如下：

公司名称	深圳市杭金鲲鹏数据有限公司
英文名称	-
设立日期	2017年9月27日
注册资本	10,000.00 万元
法定代表人	应琦
公司类型	有限责任公司（法人）
统一社会信用代码	91440300MA5ER7C603
公司地址	深圳市龙岗区园山街道横坪公路 87 号雅力嘉工业厂区 D# 厂房一层
经营范围	计算机数据库、计算机系统分析；提供计算机技术服务；网络商务服务、数据库服务、数据库管理；从事信息技术、电子产品、生物技术、建筑建材、机械设备领域的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）

3、实际控制人基本情况

杭金鲲鹏《股东协议》规定：（1）杭金鲲鹏股东会决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过；（2）三分之二以上董事亲自出席或委托其他董事出席，方可构成杭金鲲鹏董事会会议的法定人数；（3）杭金鲲鹏董事会审议事

项应经三分之二以上董事同意方可通过。

金投集团持有杭金鲲鹏 35.00% 股权，杭金鲲鹏其他股东同创仲伯、海南郡懋、海南岭宏、吴晨鑫、田睿、宁波恒德丰、海南芷熙、别洪威、海南深宏签署了《一致行动协议》，系一致行动人，合计控制杭金鲲鹏 65.00% 股权。

杭金鲲鹏《股东协议》规定：杭金鲲鹏董事会设置 5 名董事：其中金投集团有权向杭金鲲鹏提名 2 名董事，同创仲伯有权向杭金鲲鹏提名 3 名董事。

综上，杭金鲲鹏的任一股东或一致行动股东持股均未超过 66.67%，杭金鲲鹏的任一股东或一致行动股东均无法决定三分之二以上董事人选。因此，截至本独立财务顾问报告签署之日，杭金鲲鹏无实际控制人。

（六）主要下属企业情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，除持有三河雅力 100.00% 股权外，盘古数据持有深圳市雅力数据有限公司的 100.00% 股权和持有北京盘古天成数据有限公司的 100.00% 股权。企业基本情况如下：

1、深圳市雅力数据有限公司

公司名称	深圳市雅力数据有限公司
设立日期	2014 年 11 月 18 日
注册资本	15,000.00 万元
法定代表人	孙惟伟
公司类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	91440300319506249X
企业地址	深圳市龙岗区园山街道横坪公路 87 号雅力嘉工业厂区 D# 厂房 513-1
经营范围	计算机数据库，计算机系统分析；提供计算机技术服务；网络商务服务、数据库服务、数据库管理；从事信息技术、电子产品、生物技术、化工产品、建筑建材、机械设备等领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务（不含限制项目）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资管理（不含限制项目）；投资咨询（不含限制项目）；投资顾问（不含限制项目）；，许可经营项目是：第一类增值电信业务中的互联网数据中心业务（不含互联网资源协作服务）；第一类增值电信业务中的互联网接入服务业务

2、北京盘古天成数据有限公司

公司名称	北京盘古天成数据有限公司
设立日期	2015 年 3 月 26 日
注册资本	5,000.00 万元
法定代表人	徐锴俊
公司类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	91110105335574137H

企业地址	北京市朝阳区博大路3号院3号楼8层802
经营范围	数据处理；投资管理；投资咨询；货物进出口、技术进出口、代理进出口。 （企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、其他事项说明

（一）交易对方与上市公司的关联关系说明

本次交易的交易对方在本次交易前与绿景控股及其关联方不存在关联关系。

（二）交易对方向上市公司推荐的董事、高级管理人员情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，交易对方未向绿景控股推荐董事、高级管理人员。

（三）交易对方最近五年内是否受到行政处罚、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说明

截至本独立财务顾问报告签署之日，本次交易的交易对方最近五年内未受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

（四）交易对方及其主要管理人员最近五年内的诚信情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，本次交易的交易对方及其主要管理人员最近五年内的诚信情况良好，没有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纪律处分的情况。

（五）交易对方是否存在利用本次重组信息进行内幕交易的情形

本次交易的交易对方不存在泄露本次交易的内幕信息以及利用本次重组信息进行内幕交易的情形。

第四节交易标的基本情况

本次交易标的资产系交易对方持有的三河雅力 51.00% 股权。

一、三河雅力

(一) 三河雅力基本情况

公司名称	三河雅力信息技术有限公司
设立日期	2017 年 10 月 26 日
注册资本	19,000.00 万元人民币
实收资本	13,150.27 万元人民币
法定代表人	孙惟伟
公司类型	有限责任公司
统一社会信用代码	91131082MA097JKE7E
住所	河北省廊坊市三河市迎宾北路 117 号
经营范围	信息技术领域的技术开发、技术服务、技术咨询；数据库管理与服务；通信工程的设计、安装、维护；计算机网络工程的设计、安装、维护；承接批准可授权经营的电信业务。（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) 三河雅力历史沿革

1、2017 年 10 月，三河雅力成立

2017 年 10 月 23 日，三河雅力股东盘古数据作出股东决定并签署《三河雅力信息技术有限公司章程》，同意盘古数据出资设立三河雅力。

2017 年 10 月 26 日，三河雅力完成了本次设立的工商登记手续。三河雅力设立时的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	盘古数据	5,000.00	100.00%	货币资金
	合计	5,000.00	100.00%	-

2、2019 年 1 月，三河雅力第一次增资

2018 年 12 月 20 日，三河雅力股东盘古数据作出股东决定，同意公司注册资本由 5,000.00 万元增加至 19,000.00 万元。

2019 年 1 月 3 日，三河雅力完成了本次增资的工商变更登记手续。本次增资完成后的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例	出资方式
1	盘古数据	19,000.00	100.00%	货币资金
	合计	19,000.00	100.00%	-

2019年1月11日，杭金鲲鹏、盘古数据、三河雅力签署《债权债务转让三方协议》，三方一致确认，截至2018年12月31日，三河雅力欠杭金鲲鹏12,797.85万元，杭金鲲鹏将该债权转让给盘古数据。

2019年1月3日，三河雅力股东盘古数据作出股东决定，同意盘古数据对三河雅力的12,877.64万元债权转为盘古数据向三河雅力的出资。

根据杭金鲲鹏及盘古数据的说明，本次债转股各方已于此次债转股股东决定前达成合意并将上述文件同时提交了内部流程，由于内部流程审批因素，导致《债权债务转让三方协议》签署日期晚于三河雅力股东决定日期。

针对上述债权出资，2021年3月，中联评估出具《深圳市盘古数据有限公司以对三河雅力信息技术有限公司的全部债权转股权涉及的债权价值追溯评估项目资产评估报告》（中联评报字[2021]第319号），以2018年12月31日为基准日，债权人盘古数据持有的三河雅力用于转股的12,877.64万元债权本金的价值为12,877.64万元。

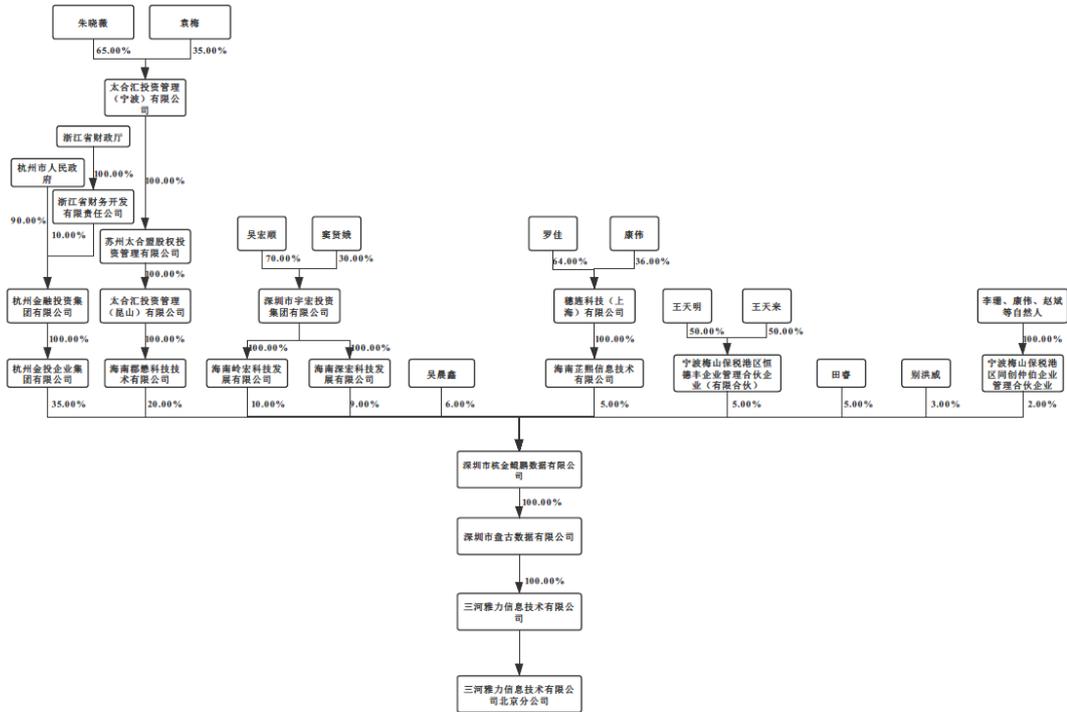
3、2021年1月，三河雅力股权转让

2021年1月16日，盘古数据召开股东会，股东杭金鲲鹏作出股东决定：（1）同意盘古数据将三河雅力51.00%股权转让给绿景控股，并与绿景控股签署《绿景控股股份有限公司与深圳市盘古数据有限公司之购买资产框架协议》；（2）同意盘古数据将三河雅力49.00%股权转让给海南喆泽，并与其签署《深圳市盘古数据有限公司与海南喆泽信息咨询有限公司关于三河雅力信息技术有限公司之股权转让协议》。2021年1月16日，盘古数据与海南喆泽信息咨询有限公司签署了股权转让协议，就三河雅力49.00%股权转让事宜进行了约定，转让价格为7,350.00万元，目前尚未办理工商变更手续。盘古数据与绿景控股签署了《绿景控股股份有限公司与深圳市盘古数据有限公司之购买资产框架协议》，尚需获得上市公司股东大会审议通过及相关法律法规所要求的其他可能涉及的批准或核准。

(三) 三河雅力产权或控制关系情况

1、股权结构

截至本独立财务顾问报告签署之日，三河雅力的股权结构图如下：



2、实际控制人

杭金鲲鹏《股东协议》规定：（1）杭金鲲鹏股东会决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过；（2）三分之二以上董事亲自出席或委托其他董事出席，方可构成杭金鲲鹏董事会会议的法定人数；（3）杭金鲲鹏董事会审议事项应经三分之二以上董事同意方可通过。

金投集团持有杭金鲲鹏 35.00% 股权，杭金鲲鹏其他股东同创仲伯、海南群懋、海南岭宏、吴晨鑫、田睿、宁波恒德丰、海南芷熙、别洪威、海南深宏签署了《一致行动协议》，系一致行动人，合计控制杭金鲲鹏 65.00% 股权。

杭金鲲鹏《股东协议》规定：杭金鲲鹏董事会设置 5 名董事：其中金投集团有权向杭金鲲鹏提名 2 名董事，同创仲伯有权向杭金鲲鹏提名 3 名董事。

综上，杭金鲲鹏的任一股东或一致行动股东持股均未超过 66.67%，杭金鲲鹏的任一股东或一致行动股东均无法决定三分之二以上董事人选。

因此，截至本独立财务顾问报告签署之日，杭金鲲鹏无实际控制人，三河雅力作为杭金鲲鹏的孙公司，三河雅力无实际控制人。

3、公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

截至本独立财务顾问报告签署之日，三河雅力章程中不存在可能对本次交易产生影响的内容，亦不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议。

4、主要管理人员安排

根据绿景控股与盘古数据签署的《购买资产协议》，标的公司设执行董事，由绿景控股委派。

5、影响资产独立性的协议或其他安排

截至本独立财务顾问报告签署之日，三河雅力不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

（四）主要下属公司情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，三河雅力拥有一家分公司，基本情况如下：

公司名称	三河雅力信息技术有限公司北京分公司
设立日期	2021年3月10日
负责人	李明
公司类型	有限责任公司分公司（法人独资）
统一社会信用代码	91110115MA020R1A08
公司地址	北京市大兴区榆顺路12号D座0138号中国（北京）自由贸易试验区高端产业片区
经营范围	技术开发、技术服务、技术咨询；云计算中心（限PUE值在1.4以下）；工程设计；经营电信业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；工程设计、经营电信业务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（五）主要资产权属、对外担保及主要负债、或有事项情况

1、主要资产及其权属情况

根据立信出具的《审计报告》（信会师报字[2021]第 ZB50042 号），截至 2020 年 11 月 30 日，三河雅力的主要资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020年11月30日
----	-------------

	金额	比例
货币资金	446.46	2.67%
应收账款	904.15	5.40%
预付款项	125.92	0.75%
其他应收款	193.56	1.16%
存货	-	-
其他流动资产	1,961.47	11.72%
流动资产合计	3,631.55	21.70%
固定资产	7,086.89	42.34%
在建工程	-	-
无形资产	-	-
长期待摊费用	6,018.54	35.96%
递延所得税资产	1.49	0.01%
非流动资产合计	13,106.92	78.30%
资产总计	16,738.47	100.00%

如上表所示，报告期内，三河雅力主要资产为固定资产和长期待摊费用。

(1) 固定资产

截至 2020 年 11 月 30 日，三河雅力固定资产账面净值 7,086.89 万元，主要包括机器设备、办公设备。具体情况如下：

单位：万元

项目	固定资产原值	固定资产净值	成新率
机器设备	9,181.72	7,082.11	77.13%
办公设备	8.57	4.77	55.66%
合计	9,190.29	7,086.89	77.11%

①房屋及建筑物

A.房产情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，三河雅力无自有房屋及建筑物。

B.租赁的房产情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，三河雅力共租赁 2 处房屋建筑物，用于生产经营活动，具体情况如下：

承租人	出租人	租赁地址	租赁期限	租赁面积(m ²)	用途	产权证书编号
三河雅力	三河市岩峰高新技术产业园有限公司	河北省三河市工业新区大街三河市岩峰汽车产业园	2018年1月1日至2037年12月31日	5,820.00	工业用地/厂房	冀(2020)三河市不动产权第0006981号
三河雅力	三河市海志达商贸有限公司	河北省三河市新区大街南侧、集资路西侧三	①1栋和2栋厂房租赁期间为：2020年	7,361.90	工业用地	冀(2019)三河市不动产权第0009937号

		河市海志达商贸有限公司产业园	12月1日至2040年11月30日； ②轻工厂房租赁期间为：2021年2月16日至2040年11月30日；			
--	--	----------------	--	--	--	--

②主要经营设备情况

三河雅力的主要设备包括柴油发电机、精密空调、UPS 电源、冷水机组、冷却塔、配电柜等 IDC 相关配套设施。

截至 2020 年 11 月 30 日，三河雅力拥有账面原值为 9,181.72 万元，账面价值为 7,082.11 万元的机器设备；拥有账面原值 8.57 万元，账面价值为 4.77 万元的办公设备。

2019 年 12 月 11 日，三河雅力与金煊投资签署《动产抵押担保协议》，三河雅力将原值共计 9,104.39 万元的机器设备抵押给金煊投资，为杭金鲲鹏与金煊投资的主借款合同提供担保，于 2020 年 1 月 14 日办理动产抵押登记，登记编号为 13102020006605。

交易对方盘古数据承诺至迟于绿景控股股东大会审议通过本次交易后 5 个工作日内，或股东大会召开前监管机构问询要求解除上述权利限制时，承诺人协调各相关方，解除三河雅力股权及资产的权利限制。上述权利限制解除后，三河雅力所拥有的全部资产及盘古数据持有的三河雅力的股权不存在抵押、质押等任何第三方权利限制，不存在任何有关的争议。

抵押权人金煊投资承诺至迟于绿景控股股东大会审议通过本次交易后 5 个工作日内解除上述权利限制，如股东大会召开前监管机构问询，则按照监管机构问询要求解除，承诺人保证将解除三河雅力股权及资产的上述全部权利限制。上述权利限制解除后，三河雅力所拥有的全部资产及盘古数据持有的三河雅力的股权不存在抵押、质押等任何第三方权利限制，不存在任何有关的争议。

根据国务院于 2020 年 12 月 29 日发布的《国务院关于实施动产和权利担保统一登记的决定》（国发〔2020〕18 号），自 2021 年 1 月 1 日起，生产设备的抵押纳入统一登记范围的动产和权利担保，由当事人通过中国人民银行征信中

心（以下简称征信中心）动产融资统一登记公示系统自主办理登记，并对登记内容的真实性、完整性和合法性负责。登记机构不对登记内容进行实质审查。

2021年3月30日，三河雅力与金煊投资通过征信中心动产融资统一登记公示系统自主办理登记，将原登记编号为13102020006605的动产抵押登记进行初始登记，登记证明编号为10760279001284756259。当日，三河雅力与金煊投资通过征信中心动产融资统一登记公示系统自主办理了注销登记，注销登记证明编号为10760279001284759361。

根据征信中心于2021年3月30日出具的《动产担保登记证明-注销登记》（注销登记证明编号：10760279001284759361），权利人杭州金煊投资合伙企业（有限合伙）放弃登记载明的担保权，登记证明编号10760279001284756259的登记已注销。

（2）长期待摊费用

截至2020年11月30日，三河雅力长期待摊费用为6,018.54万元，主要为在租赁的厂房进行外电工程、消防工程、加固设计、配电室工程等施工改建的工程及相关费用。

（3）无形资产

①专利

截至本独立财务顾问报告签署之日，三河雅力未持有专利。

②商标

截至本独立财务顾问报告签署之日，三河雅力未拥有商标。

③经营资质与许可

截至本独立财务顾问报告签署之日，三河雅力已取得的许可、资质主要情况如下：

序号	持证主体	名称	证书编号	发证机关	发证日期	有效期至
1	三河雅力	增值电信业务经营许可证	B120190284	工信部	2019.01.29	2024.01.29

2、对外担保情况

截至2020年11月30日，三河雅力担保情况如下：

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日
杭金鲲鹏	9,104.39	2019.12.11	2021.12.10

2017年12月22日，金煊投资（出借人）与杭金鲲鹏（借款人）签署《借款协议》，出借人向借款人提供不超过133,011.87万元人民币，用于借款人购买盘古数据100.00%股权、广州寅午数据科技有限公司100.00%股权、北京科瑞机电工程有限公司100.00%，相关债务清偿及借款人日常经营，借款期限2年，利率2.00%。2019年12月11日，经金煊投资同意，《借款协议》期限展期1年，利率9.50%。2021年2月7日，经金煊投资同意，借款期限延长至2021年9月30日，借款利率调整为8.00%。

针对上述借款事宜，杭金鲲鹏将其名下所属资产抵押给金煊投资，三河雅力系杭金鲲鹏控制的企业，金煊投资系持有杭金鲲鹏35.00%股权的股东金投集团的下属企业。2019年12月11日，金煊投资与三河雅力签署《动产抵押担保协议》，三河雅力将价值9,104.39万元的动产抵押给金煊投资，用于担保上述借款，并承认金煊投资对抵押物的第一优先抵押权。抵押担保范围为主合同约定的借款期限内，主合同及其项下债务人所应承担的全部债务（包括或有债务），包括但不限于债务人在主合同项下发生的借款本金、利息（包括罚息）、违约金、保险费、抵押权人为实现债权和抵押权所产生的费用（包括但不限于诉讼费、财产保全费、执行费、评估费、拍卖费、律师费、调查费、差旅费等）及其他为履行主合同而发生的全部费用。2020年1月14日，三河雅力办理动产抵押登记。

根据国务院于2020年12月29日发布的《国务院关于实施动产和权利担保统一登记的决定》（国发〔2020〕18号），自2021年1月1日起，生产设备的抵押纳入统一登记范围的动产和权利担保，由当事人通过中国人民银行征信中心（以下简称征信中心）动产融资统一登记公示系统自主办理登记，并对登记内容的真实性、完整性和合法性负责。登记机构不对登记内容进行实质审查。

2021年3月30日，三河雅力与金煊投资通过征信中心动产融资统一登记公示系统自主办理登记，将原登记编号为13102020006605的动产抵押登记进行初始登记，登记证明编号为10760279001284756259。当日，三河雅力与金煊投资通过征信中心动产融资统一登记公示系统自主办理了注销登记，注销登记证明编号为10760279001284759361。

根据征信中心于 2021 年 3 月 30 日出具的《动产担保登记证明-注销登记》（注销登记证明编号：10760279001284759361），权利人杭州金煊投资合伙企业（有限合伙）放弃登记载明的担保权，登记证明编号 10760279001284756259 的登记已注销。

3、主要负债情况

根据立信出具的《审计报告》（信会师报字[2021]第 ZB50042 号），截至 2020 年 11 月 30 日，三河雅力的主要负债情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 11 月 30 日	
	金额	比例
短期借款	-	-
应付账款	568.22	16.33%
预收款项	-	-
合同负债	-	-
应付职工薪酬	0.50	0.01%
应交税费	37.42	1.08%
其他应付款	2,874.45	82.59%
流动负债合计	3,480.59	100.00%
长期借款	-	-
递延收益	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	3,480.59	100.00%

截至本独立财务顾问报告签署之日，三河雅力不存在或有负债的情形。

4、诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，三河雅力不存在尚未了结的诉讼。

5、是否因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦察或者涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查，是否受到行政处罚或者刑事处罚

截至本独立财务顾问报告签署之日，三河雅力不存在因涉嫌犯罪正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况，未受到行政处罚或者刑事处罚。

（六）三河雅力最近两年一期的主要财务指标

1、三河雅力最近两年一期的主要财务数据

根据立信出具的《审计报告》（信会师报字[2021]第 ZB50042 号），截至 2020 年 11 月 30 日，三河雅力最近两年一期主要财务数据如下：

（1）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 11 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总计	16,738.47	17,519.22	17,501.90
负债合计	3,480.59	4,904.10	17,928.78
所有者权益	13,257.88	12,615.12	-426.88

（2）利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-11 月	2019 年度	2018 年度
营业收入	4,397.22	3,624.75	474.62
营业利润	857.02	219.35	-932.43
利润总额	857.02	219.15	-932.43
净利润	642.76	164.36	-699.32
归属于母公司所有者的净利润	642.76	164.36	-699.32

（3）现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-11 月	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流量净额	2,185.09	3,486.61	11,996.90
投资活动现金流量净额	-2,060.64	-3,164.73	-12,269.90
筹资活动现金流量净额	-	-	272.63
现金及现金等价物净增加额	124.45	321.88	-0.37

2、三河雅力最近两年一期的主要财务指标

财务指标	2020 年 1-11 月/ 2020 年 11 月 30 日	2019 年度/ 2019 年 12 月 31 日	2018 年度/ 2018 年 12 月 31 日
资产负债率	20.79%	27.99%	102.44%
流动比率	1.04	0.65	0.09
速动比率	1.04	0.65	0.09
应收账款周转率（次）	5.20	5.62	1.89
存货周转率（次）	-	-	-

注：①流动比率=流动资产/流动负债；②速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债；

③资产负债率=合并负债总额/合并资产总额；④应收账款周转率=当期营业收入*2/（应收账

款期初数+应收账款期末数)；⑤存货周转率=当期主营业务成本*2/(存货期初数+存货期末数)。

3、三河雅力最近两年一期非经常性损益情况

(1) 三河雅力扣除非经常性损益后的净利润

单位：万元

项目	2020年1-11月	2019年度	2018年度
净利润	642.76	164.36	-699.32
非经常性损益	-	-0.15	-
扣除非经常性损益后的净利润	642.76	164.21	-699.32

(2) 三河雅力非经常性损益的构成及原因

报告期内，三河雅力非经常性损益明细如下：

单位：万元

项目	2020年1-11月	2019年度	2018年度
非流动性资产处置损益	-	-	-
计入当期损益的政府补助	-	-	-
其他营业外收入和支出	-	-0.20	-
所得税影响额	-	0.05	-
合计	-	-0.15	-

(七) 最近三年发生的与改制、增资、股权转让相关的资产评估或估值情况

1、最近三年资产评估情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，最近三年，三河雅力资产评估情况如下：

2021年1月16日，盘古数据股东杭金鲲鹏作出股东决定，拟对外转让三河雅力100.00%股权。杭金鲲鹏分别委托印相评估和中联评估对三河雅力的股权进行评估，具体评估结果如下：2021年1月14日，印相评估出具《深圳市杭金鲲鹏数据有限公司拟转让其下属单位三河雅力信息技术有限公司股权项目资产评估报告》（浙印资评字（2021）第090号），以2020年12月31日为基准日，评估报告采用收益法评估值作为本次评估结论，三河雅力所有者权益账面值为13,465.11万元，评估值为13,719.14万元，评估增值254.03万元，增值率1.89%。此外，2021年1月15日，中联评估出具《深圳市杭金鲲鹏数据有限公司拟转让三河雅力信息技术有限公司股权项目评估报告》（中联评报字【2021】第97号），

以 2020 年 12 月 31 日为基准日。评估报告采用收益法评估值作为本次评估结论，三河雅力所有者权益账面值为 13,465.11 万元，评估值为 13,700.00 万元，评估增值 234.89 万元，增值率 1.74%。印相评估和中联评估对三河雅力的股权评估价值差异为 19.14 万元，差异较小，主要原因系不同评估机构评估导致存在一定差异，具有合理性。

本次交易中，上市公司另行聘请了中联评估对标的公司以 2020 年 11 月 30 日作为评估基准日进行了评估。根据中联评估出具的《资产评估报告》（中联评报字[2021]第 360 号），以 2020 年 11 月 30 日为基准日。采用收益法评估值作为本次评估结论，三河雅力股东全部权益账面值为 13,257.88 万元，评估值为 13,530.00 万元，评估增值 272.12 万元，增值率 2.05%。本次交易中，三河雅力评估值较前次印相评估出具的评估报告评估值差异金额为 189.14 万元，较前次中联评估出具的评估报告评估值差异金额为 170.00 万元，本次交易评估值与前次评估值差异较小，主要原因为：随着评估基准日的变化，截至评估基准日三河雅力的各项资产账面价值有所变化，导致评估值存在一定差异。

2、最近三年股权转让、增资及改制情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，三河雅力最近三年股权转让、增资及改制情况参见本独立财务顾问报告“第四节交易标的的基本情况”之“一、三河雅力”。

（八）三河雅力主营业务情况

1、主营业务概况

三河雅力主营业务为互联网数据中心业务，可为客户提供机柜出租等服务。

2、主要产品或服务及其用途

三河雅力主要向客户提供数据中心机柜出租等服务。

3、三河雅力所处行业基本情况

根据《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），三河雅力属于信息传输、软件和信息技术服务业，具体为软件和信息技术服务业（行业代码 I-65）；根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017），三河雅力属于信息传输、软件和

信息技术服务业（行业代码 I），具体为互联网和相关服务中的互联网接入及相关服务（行业代码 I-6410）。

根据《中华人民共和国电信条例》，电信业务分为基础电信业务和增值电信业务。基础电信业务是指提供公共网络基础设施、公共数据传送和基本话音通信服务的业务；增值业务是指利用公共网络基础设施提供的电信与信息服务的业务。据《电信业务分类目录》，三河雅力所经营 IDC 及其增值服务属于增值电信业务。

4、主要服务业务流程图

三河雅力数据中心机柜出租服务业务流程主要包括发现客户需求、确定项目规模、选定厂房、启动能评和环评工作、与客户沟通合作细节、项目设计、项目施工、项目验收等。具体如下：



5、主要经营模式

(1) 销售模式

三河雅力与中国联通共同向美团提供互联网数据中心服务，其中中国联通主要提供带宽，三河雅力提供机柜租赁服务。

三河雅力直接客户为中国联通河北分公司和联通雄安（上述客户均属于中国联通下属公司），终端客户为美团，三河雅力与中国联通河北分公司签订《IDC 服务合同》（由于中国联通集团内部业务架构调整，2020 年 11 月 1 日起，上述合同服务主体由中国联通河北分公司变更为中国联通下属公司联通雄安），三河雅力不直接与美团签订合同。三河雅力根据客户的需求及标准确定 IDC 项目的投资建设、物业租赁费及电费承担、运营维护等事宜。数据中心建设完成后，三河雅力按照合同要求提供机柜租赁服务并向客户收取租赁费用。

三河雅力与中国联通河北分公司签订的《IDC 服务合同》约定：（1）合同有效期为 2018 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日；（2）合同到期前 60 日由双方商务接口以正式邮件形式确认续约，双方无异议后，则合同到期后顺延一年，并可逐年顺延，资费标准及服务标准按照本合同执行，此后续约均按此规则执行。

（3）交易双方每月 5 日前以正式邮件方式确认上月机房资源使用情况及 SLA 考核情况，根据双方最终确认的资源使用及服务费用情况后，三河雅力应在每月 10 号前向中国联通河北分公司提供合法、有效的全额增值税专用发票。中国联通应在发票寄出日后 30 个工作日内支付上月费用。

2020 年，中国联通河北分公司、三河雅力和联通雄安三方签订《<IDC 服务合同>主体变更合同》，约定：自 2020 年 11 月 1 日，中国联通河北分公司将《IDC 服务合同》中权利和义务全部转移给联通雄安，由联通雄安代中国联通河北分公司按照《IDC 服务合同》约定按期向三河雅力支付机柜结算费用，并履行相关义务。2020 年 11 月账期及后续的服务费用均由联通雄安向三河雅力支付。合同到期前 30 天，双方邮件确认是否继续续约，双方确认续约后可逐年顺延，资费标准和服务标准按原合同执行。

2021 年 3 月，中国联通方面已发送正式邮件确认续约，《IDC 服务合同》有效期顺延一年。

（2）采购模式

三河雅力主要根据数据中心的建设、运营需求发生采购行为。标的公司采购

的内容主要为工程、设备、房屋租赁服务、电力等。

报告期内，标的公司的采购由母公司杭金鲲鹏执行，具体为：采购过程主要包括由需求部门提起采购申请，采购部负责供应商选择、询比价、商务谈判、流程审批、合同签订、到货跟进等采购执行工作。根据项目需求，由项目部、采购部、相关技术同事等编制项目预算，经管理层审批后，启动供应商遴选工作，确认最终供应商。

对工程设备的采购，标的公司会按照客户要求及工程进度要求对供应商进行筛选，确定供应商后与供应商签订合同，进行采购。对电力的采购，标的公司主要的供应商来自数据中心所属当地电力供应商，具体的电力采购根据数据中心实际使用量及与供电单位签订的供电协议确定。

6、主要产品的生产销售情况

(1) 报告期内主要产品的产能、产量和销量情况

三河雅力主要从事机柜出租业务，机柜数量及使用率水平是反映其主营业务经营情况的关键指标。报告期内，三河雅力机柜数量及出租率具体情况如下：

项目	2020年1-11月	2019年度	2018年度
机柜数量（个）	1,045	1,045	800
月均已出租机柜（个）	902	683	116
月均机柜出租率	86.31%	65.37%	14.49%

报告期内，三河雅力月均机柜出租率呈快速上升趋势，于2020年1-11月保持在较高水平，主要原因系：①三河雅力于2018年6月开始提供数据中心机柜出租服务，2018年度共计出租7个月，且机柜出租率的提升需要一定时间，从而使得2018年度月均机柜出租率较低；②2019年度和2020年1-11月，三河雅力随着机柜运营时间增加，机柜出租率逐渐提高。

(2) 报告期内主要服务收入构成

报告期内，三河雅力收入构成及变动情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-11月		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	4,397.22	100.00%	3,624.75	100.00%	474.62	100.00%
其他业务收入	-	-	-	-	-	-
合计	4,397.22	100.00%	3,624.75	100.00%	474.62	100.00%

报告期内，三河雅力营业收入分别为 474.62 万元、3,624.75 万元和 4,397.22 万元，均为主营业务收入，主营业务突出。

报告期内，三河雅力的主营业务收入来源于提供 IDC 数据中心机柜出租等服务。2019 年度，三河雅力主营业务收入较上年度增加 3,150.13 万元，增幅 663.71%，增长较快，主要原因系三河雅力于 2018 年 6 月开始提供数据中心机柜出租服务，2018 年度共计出租 7 个月，且机柜出租率的提升需要一定时间，从而使得 2018 年度总收入较低；2019 年，三河雅力数据中心项目全部建设完成，随着机柜出租率大幅提高，2019 年度收入也快速增长。2020 年 1-11 月，三河雅力主营业务收入较上年度增加 772.47 万元，增幅 21.31%，主要原因系随着机柜运营时间的增加，机柜出租率逐渐提高，收入稳定增长。

(3) 报告期内主要服务平均价格的变动情况

报告期内，三河雅力提供机柜租赁服务的销售定价稳定，不存在较大波动，三河雅力的直接客户为中国联通（终端客户为美团），出租的主要为 4kW 功率机柜，单个机柜出租价格为每月 4,539.98 元（含税）。

(4) 最近两年一期三河雅力前五名客户情况

报告期内，三河雅力将机柜全部出租给中国联通，具体情况如下：

单位：万元

年度	客户名称	销售额	占销售收入比例
2020 年 1-11 月	中国联通	4,397.22	100.00%
2019 年度	中国联通河北分公司	3,624.75	100.00%
2018 年度	中国联通河北分公司	474.62	100.00%

注：中国联通河北分公司、三河雅力和联通雄安三方签订《<IDC 服务合同>主体变更合同》，约定：自 2020 年 11 月 1 日，中国联通河北分公司将《IDC 服务合同》中权利和义务全部转移给联通雄安，由联通雄安代中国联通河北分公司按照《IDC 服务合同》约定按期向三河雅力支付机柜结算费用，并履行相关义务。中国联通河北分公司和联通雄安均隶属于中国联通，故 2020 年 1-11 月的销售额进行合并统计。

报告期内，三河雅力存在向单个客户的销售比例超过销售收入总额的 50.00% 的情况，对单一客户存在重大依赖。报告期内，三河雅力的董事、监事、高级管理人员及其他主要关联方未在中国联通河北分公司及联通雄安中占有权益。

7、主要设备及能源的采购情况

(1) 主要设备采购情况

三河雅力的主要设备包括柴油发电机、精密空调、UPS 电源、冷水机组、冷却塔、配电柜等 IDC 相关配套设施。

(2) 主要能源构成情况

三河雅力业务开展所需的能源主要为电。报告期内，三河雅力能源采购情况如下：

项目	2020 年 1-11 月	2019 年度	2018 年度
金额（万元）	1,728.15	1,528.10	273.61
数量（万度）	3,222.89	2,453.81	308.52
平均单价（元/度）	0.54	0.62	0.89

(3) 最近两年一期三河雅力前五名供应商情况

报告期内三河雅力前五大供应商具体情况如下：

单位：万元

年度	序号	供应商名称	采购额	占采购总额比例
2020 年 1-11 月	1	国网冀北电力有限公司廊坊供电公司	1,728.15	76.40%
	2	盘古运营	345.57	15.28%
	3	捷易运维	137.06	6.06%
	4	北京金宏达建筑工程有限公司	50.28	2.22%
	5	北京申电科技有限公司	0.81	0.04%
			合计	2,261.88
2019 年度	1	国网冀北电力有限公司廊坊供电公司	1,528.10	76.58%
	2	盘古运营	396.54	19.87%
	3	廊坊明源电力工程有限公司三河分公司	28.30	1.42%
	4	博耳(无锡)电力成套有限公司	20.95	1.05%
	5	深圳兴百业企业管理咨询服务服务有限公司	7.55	0.38%
			合计	1,981.44
2018 年度	1	金投集团	7,239.22	43.96%
	2	深圳市赛为智能股份有限公司	3,851.08	23.39%
	3	廊坊中油大地电力有限公司	2,486.37	15.10%
	4	北京紫天鸿科技有限公司	1,740.52	10.57%
	5	盘古运营	481.85	2.93%
			合计	15,799.05

2018 年，三河雅力不存在向单个供应商的采购金额占采购总额比例超过 50.00%的情况。2019 年和 2020 年 1-11 月，三河雅力存在向单个供应商国网冀北电力有限公司廊坊供电公司的采购金额占采购总额比例超过 50.00%的情况，

主要系三河雅力数据中心机房运营所需供电。报告期内，三河雅力向前五大供应商采购量占比分别为**95.94%**、99.30%、100.00%，集中度较高。

三河雅力与前五大供应商存在以下关联关系：其中①供应商金投集团通过杭金鲲鹏间接持有三河雅力 35.00%股权；②三河雅力执行董事孙惟伟在供应商盘古运营任董事，三河雅力关联方金投集团通过杭州金尧投资合伙企业(有限合伙)间接持有供应商盘古运营 8.00%股权；③三河雅力关联方同创仲伯（同创仲伯通过杭金鲲鹏间接持有三河雅力 2.00%股权）直接持有供应商捷易运维 80.00%股权。除上述关联关系外，三河雅力董事、监事、高级管理人员、主要关联方或持有三河雅力 5%以上股权的股东未在上述供应商中持有权益。

8、安全生产情况

(1) 安全事故

报告期内，三河雅力不存在重大安全事故。

(2) 安全防范措施

三河雅力严格执行国家有关劳动安全和劳动卫生规定、标准，为员工提供符合要求的劳动条件 and 生产场所。生产经营场所符合如下要求：在生产经营场所内设置安全警示标志，设置相应的通风、防火、防爆、防毒、防静电、防噪音、隔离操作等安全设施。

(3) 安全生产主要设施及相关设施运行情况

三河雅力在数据中心区域配置了齐备的安全生产设施且有效运行。具体安全设施包括灭火器、通风设备、漏电保护装置、防护面罩等。以上主要设施及相关辅助设施均投入使用且运行正常。

9、环境保护情况

三河雅力不属于高污染的行业，在生产经营过程中严格遵守国家环境保护规定，生产设备、基础设施建设均符合环保要求。报告期内不存在因违反国家及地方有关环境保护的法律法规而受到有关环保主管部门重大行政处罚的情形。

因此，本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定。

10、境外生产经营情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，三河雅力不存在境外生产情况。

（九）拟收购资产为股权的说明

1、关于交易标的是否为控股权的说明

本公司支付现金收购三河雅力 51.00%的股权，为控股权。

2、拟注入股权出资及合法存续情况

针对三河雅力出资及合法存续情况，本次交易对方盘古数据出具承诺：

“1、三河雅力设立及历次变更均依法办理了工商变更或备案登记，其历史上的股权转让或增资等法律行为涉及的相关主体均已履行完毕相关权利义务，该等行为均不存在瑕疵或争议，不存在任何除承诺人及绿景控股以外的其他第三方可能主张持有三河雅力股权的情况或被有关部门追究责任的情况。

2、承诺人目前合法、有效持有三河雅力的股权，承诺人所持三河雅力的股权权属清晰，不存在信托、委托持股或者类似安排，除向绿景控股披露的情况外，不存在禁止或限制转让的承诺或安排，亦不存在质押、冻结、查封、财产保全等其他权利限制。

3、承诺人承诺不存在以三河雅力或以本公司持有的三河雅力股权作为争议对象或标的之诉讼、仲裁或其他任何形式的纠纷，亦不存在任何可能导致三河雅力或承诺人持有的三河雅力股权被有关司法机关或行政机关查封、冻结或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法程序，该等股权过户或转移不存在法律障碍。

4、承诺人确认上述承诺及保证系真实、自愿做出，对内容亦不存在任何误解，并愿意为上述承诺事项的真实、完整和准确性承担相应法律责任。”

3、交易标的已取得其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件

盘古数据持有三河雅力 100.00%股权，本次交易已取得股东盘古数据的同意并履行了公司章程规定的法定前置条件。

（十）涉及立项、环保等有关报批事项

本次交易的标的资产为交易对方持有的三河雅力 51.00% 股权，本次交易的标的资产不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项。

（十一）资产许可使用情况

三河雅力不涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况。

（十二）债权债务转移情况

本次交易中绿景控股支付现金购买交易对方持有的三河雅力 51.00% 的股权，不涉及债权债务的转移。

（十三）三河雅力报告期的会计政策及相关会计处理

1、标的公司的收入确认原则和计量方法

三河雅力主营业务为互联网数据中心业务，可为客户提供机柜出租等服务。公司根据合同约定提供相应的服务，按月统计客户实际使用的机柜数量开具资源使用确认表，客户确认后，确认收入。

2、会计政策和会计估计与同行业或同类资产之间的差异及对标的公司利润的影响

标的公司会计政策和会计估计系根据会计准则及行业特性确定，与同行业企业及或同类资产之间不存在重大差异，对标的公司利润无重大影响。

以光环新网（300383.SZ）为同行业案例，对存在差异的应收款项坏账准备计提方法、固定资产折旧计提方法等进行如下比较：

（1）应收款项

光环新网应收账款坏账准备计提政策如下：

① 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到 100 万元（含 100 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款

项单独进行减值测试，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

②按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
按款项账龄的组合	账龄分析法
按款项性质的组合	其他方法
特定资产组合	其他方法
应收票据	个别认定

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的存续期预期信用损失率对照表：

账龄	应收账款预期信用损失率	其他应收款预期信用损失率
1年以内（含1年）	3.00%	3.00%
其中：无双科技和光环云数据6个月以内	0.00%	0.00%
其中：无双科技和光环云数据7-12月	3.00%	0.00%
1-2年	10.00%	10.00%
2-3年	30.00%	30.00%
3-4年	50.00%	50.00%
4-5年	80.00%	80.00%
5年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
按款项性质组合	-	0.00%
按款项性质组合（按风险余额对应账龄法计提坏账准备）	同账龄分析法	
特定资产组合	100.00%	100.00%

按照款项性质组合的其他应收款为合作意向保证金、员工备用金，预期信用损失率为0。

③单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	对于单项金额非重大的应收款项，本公司将其与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，计提坏账准备
坏账准备的计提方法	账龄分析法

三河雅力应收账款坏账准备计提政策如下：

①单项金额重大的判断依据或金额标准：三河雅力将金额为人民币100万元

以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的单项金额重大的应收款项，再按账龄等划分至具有类似风险的应收款项组合，根据风险特征组合确定的计提方法计提应收款项坏账准备

②按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
按款项账龄组合	账龄分析法
按款项性质组合	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	3.00	3.00
其中：		
0-6 个月	0.00	0.00
7-12 个月	3.00	3.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	30.00	30.00
3-4 年	50.00	50.00
4-5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：押金组合计提比例为 3%。

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单独计提坏账准备的理由：公司对于单项金额不重大但需要单独进行减值测试的应收款项，采用本方法提取坏账准备。

坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。经单独测试未发生减值的，按照账龄分析法计提坏账准备。

(2) 固定资产

光环新网固定资产折旧政策如下：

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	预计净残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋建筑物	年限平均法	40	5.00	2.375

构筑物	年限平均法	5-20	5.00	4.75-19.00
电子设备	年限平均法	3-10	0.00-5.00	9.50-32.33
运输设备	年限平均法	10	5.00	9.50
办公设备	年限平均法	3-10	0.30-5.00	9.50-32.33

三河雅力固定资产折旧政策如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	年限平均法	10	5.00	9.50
电子设备及其他	年限平均法	5	5.00	19.00

3、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

三河雅力以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（2）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

报告期内，三河雅力为单体公司，不涉及合并报表相关事项。

4、报告期的资产转移剥离调整情况

报告期内，三河雅力不存在资产转移剥离调整的情况。

5、标的公司的重大会计政策或会计估计与上市公司的差异情况

报告期内，标的公司重大会计政策或会计估计与上市公司不存在较大差异，重大会计政策或会计估计未发生变更。标的公司应收款项坏账准备计提政策和固定资产折旧年限等与上市公司略有不同，但不构成重大影响，具体情况如下：

（1）应收款项坏账准备

绿景控股应收账款坏账准备计提政策如下：

①单项金额重大的判断依据或金额标准：绿景控股将金额为人民币 500 万元以上且占年末应收款项余额 10% 以上（含 10%）部分。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提

坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的单项金额重大的应收款项，再将其划分至具有类似风险的应收款项组合，根据风险特征组合确定的计提方法计提应收款项坏账准备。

②按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
按款项账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	6.00	6.00
1-2 年 (含 2 年)	7.00	7.00
2-3 年 (含 3 年)	8.00	8.00
3 年以上	10.00	10.00

三河雅力应收账款坏账准备计提政策如下：

①单项金额重大的判断依据或金额标准：三河雅力将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的单项金额重大的应收款项，再按账龄等划分至具有类似风险的应收款项组合，根据风险特征组合确定的计提方法计提应收款项坏账准备。

②按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
按款项账龄组合	账龄分析法
按款项性质组合	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	3.00	3.00
其中：		
0-6 个月	0.00	0.00
7-12 个月	3.00	3.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	30.00	30.00
3-4 年	50.00	50.00
4-5 年	80.00	80.00

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
5 年以上	100.00	100.00

(2) 固定资产折旧政策

绿景控股的固定资产折旧政策如下：

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	10.00	2.25-4.50
机器设备	年限平均法	8	10.00	11.25
电子设备	年限平均法	5	10.00	18.00
运输设备	年限平均法	5-8	10.00	18.00-11.25
家私类	年限平均法	5	10.00	18.00
陈列装饰品	年限平均法	8	-	12.50

三河雅力的固定资产折旧政策如下：

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	预计净残值率 (%)	年折旧率 (%)
机器设备	年限平均法	10	5.00	9.50
电子设备及其他	年限平均法	5	5.00	19.00

6、行业特殊的会计处理政策

三河雅力不存在行业特殊的会计处理政策。

第五节本次交易标的评估情况

一、三河雅力评估情况

根据中联评估出具的《资产评估报告》（中联评报字[2021]第 360 号），以 2020 年 11 月 30 日为评估基准日，三河雅力 100% 股权的评估结果如下：

采用收益法评估，三河雅力股东全部权益账面值为 13,257.88 万元，评估值为 13,530.00 万元，评估增值 272.12 万元，增值率 2.05%。

采用市场法评估，三河雅力股东全部权益账面值为 13,257.88 万元，评估值为 13,310.00 万元，评估增值 52.12 万元，增值率 0.39%。

本次评估采用收益法评估值作为评估结论，三河雅力股东全部权益账面值为 13,257.88 万元，评估值为 13,530.00 万元，评估增值 272.12 万元，增值率 2.05%。

（一）交易标的评估值及评估方法

1、交易标的评估值结果

（1）市场法评估结果

在评估基准日，采用市场法评估，三河雅力股东全部权益账面值为 13,257.88 万元，评估值为 13,310.00 万元，评估增值 52.12 万元，增值率 0.39%。

（2）收益法评估结果

在评估基准日，采用收益法评估，三河雅力股东全部权益账面值为 13,257.88 万元，评估值为 13,530.00 万元，评估增值 272.12 万元，增值率 2.05%。

2、评估结果的选取

收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值。采用收益法评估得到的价值是企业整体资产获利能力的量化，运用收益法评估能够真实反映企业整体资产的价值。因此，本次评估最终采用收益法结果作为最终结论。

三河雅力股东全部权益账面值为 13,257.88 万元，评估值为 13,530.00 万元，评估增值 272.12 万元，增值率 2.05%。

(二) 本次评估的基本假设

1、一般假设

(1) 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

(2) 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。

(3) 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估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，相应确定评估方法、参数和依据。

2、特殊假设

(1) 国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

(2) 被评估单位在未来经营期内的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) 被评估单位在未来经营期内的管理层尽职，将依据基准日时的经营计划持续经营，且资产规模及其构成、主营业务、收入与成本的构成以及销售策略和成本控制将按照基准日已确定的经营计划进行实施。

(4) 被评估单位未来的生产经营场所不发生重大变化、开展业务所需的相关人力资源、上下游配套服务的取得及利用方式按照产权持有者及管理层规划的方式实施。

(5) 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、合法、完整。

(6) 本次估算假设估值基准日后三河雅力的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

(7) 可比交易案例所涉及的交易均为有序市场环境下的公平交易，交易对价公允有效。

(8) 可比交易案例信息披露真实、准确、完整，无影响价值判断的虚假陈述、错误记载或重大遗漏。

(9) 评估人员仅基于公开披露的可比交易案例相关信息选择对比维度及指标，并未考虑其他事项对被评估单位价值的有益影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

(三) 市场法评估情况

企业价值评估中的市场法，是指将被评估单位与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定被评估单位价值的评估方法。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。

1、上市公司比较法

上市公司比较法是指获取并分析可比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，确定被评估单位价值的具体方法。

可比上市公司选择标准是在公开、交易活跃的市场，选择可比公司，这些可比公司与被评估单位的业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素相同或相似。

2、交易案例比较法

交易案例比较法指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定被评估单位价值的具体方法。

交易案例选择标准如下：交易类型为出售、兼并或收购业务（包括收购企业普通股、收购企业其他权益）；交易案例的控制权状态与被评估单位的控制权状态相似；交易标的与被评估单位所属行业相同，经营业务相同或相似；在评估基

准日五年内发生所有的交易案例中，选择相关性较强的交易案例，各交易案例自身的成交日期与基准日期在五年以内。

三河雅力的主营业务为互联网数据中心业务，可为客户提供机柜出租等服务，与之相同或相似的历史交易案例较多，具有较强的可比性。因此选择交易案例比较法进行评估。

1、可比案例的选取

(1) 可比市场交易案例情况

通过公开信息查询，同行业近年来完成交易的 3 个股权交易案例，交易案例的基本信息如下表所示：

收购方	收购对象	基准日	证监会批准时间
浙大网新科技股份有限公司	浙江华通云数据科技有限公司 80% 股权	2016.10.31	2017.7.27
北京光环新网科技股份有限公司	北京科信盛彩云计算有限公司 85% 股权	2016.12.31	2018.7.30
厦门科华恒盛股份有限公司	北京天地祥云科技有限公司 75% 股权	2018.3.31	现金收购

(2) 交易案例选择及比较分析：

①浙大网新科技股份有限公司购买浙江华通云数据科技有限公司 80%股权。

浙江华通云数据科技有限公司（以下简称：华通云数据）成立日期为 2012 年 7 月 16 日。华通云数据是一家新型互联网综合服务提供商。基于自身优质的带宽资源、丰富的 IDC 运维经验、完善的基础设施资源，华通云数据建立了以 IDC 托管服务为基础，大力拓展互联网资源加速服务、云计算服务等升级服务的业务体系。主要业务类型及业务模式如下：

业务类型	盈利模式
IDC 托管服务	通过整合基础电信运营商的网络资源、空间资源，向客户提供机位出租、设备上架安装维护、安全监控、技术支持等服务，帮助客户节省在技术、人力等方面的运营成本。客户根据自身需求与华通云数据签订服务合同，华通云数据为客户提供服务器托管及相关增值服务
互联网资源加速服务	依托于自有数据中心托管服务，引进了众多的互联网内容提供商（ICP），并结合自身的云计算资源，将这些内容通过网络互联方式输出至相应客户
云计算服务	为客户提供可用的、便捷的、按需的网络访问，客户进入可配置的计算资源共享池（资源包括网络、服务器、存储、应用软件、服务等），选择其所需的计算资源

业务结构：下表列出了华通云数据报告期历史结构情况：

项目	2016 年 1-10 月	2015 年	2014 年
----	---------------	--------	--------

	收入 (万元)	占比 (%)	收入 (万元)	占比 (%)	收入 (万元)	占比 (%)
IDC 托管服务	29,063.62	64.71	23,108.29	48.27	14,014.87	58.55
云计算服务	3,591.58	8.00	11,377.09	23.76	4,159.25	17.38
互联网资源加速服务	8,686.05	19.34	8,195.60	17.12	5,245.25	21.91
其他服务收入	3,570.46	7.95	5,193.25	10.85	515.38	2.16
合计	44,911.71	100.00	47,874.23	100.00	23,934.75	100.00

注：数据来源于公开披露信息。

各类业务的盈利模式及结算模式如下：

业务类型	盈利模式
IDC 托管服务	华通云数据通过自有或租用的机房为客户提供服务器托管及增值维护服务，客户根据租用机柜的类型（机柜类型主要包括 3KW、4.5KW、8KW 等不同功率等级标准配置）和数量按月度向华通云数据支付租金
互联网资源加速服务	构建资源平台，华通云数据 IDC 各资源应用服务器通过专用网络同各大 ICP 源站保持同步更新，结合大数据分析、智能调度为客户（ISP）提供更快、更优质、更廉价、可定制化的资源加速优化服务。客户直接通过直连链路链接至华通云数据 IDC，通过域名及路由调度方式实现用户快速访问资源，同时，华通云数据根据客户订购的资源加速容量向其收取费用
云计算服务	用户通过互联网和专用网络与云平台网络相连，获得自己所需要的云服务，同时，按照资源使用量向华通云数据付费

服务内容	计费模式
IDC 托管服务	客户订购的机柜数量*机柜租赁单价
互联网资源加速服务	客户订购的资源加速容量*资源单价
云计算服务	客户订购的各类云计算资源*资源单价

注：数据来源于公开披露信息。

从历史数据可以看出，华通云数据的收入中 50% 以上为 IDC 托管服务，且盈利模式及结算模式与标的公司相比类似，具有可比性。

②北京光环新网科技股份有限公司购买北京科信盛彩云计算有限公司 85% 股权交易。

北京科信盛彩云计算有限公司（以下简称“科信盛彩”）的业务收入主要来自 IDC 及其增值服务收入和房屋租赁收入。科信盛彩 IDC 及其增值服务的收入来源主要为服务器托管的收入和带宽接入的收入。

科信盛彩 IDC 及其增值服务通过为客户提供服务器托管、租用、维护、负载均衡、安全防护、增值服务等服务来收取服务费，扣除相关成本费用后，从而实现盈利。

通常情况下，科信盛彩在与客户签订的服务合同中，会明确约定各项服务的

费用和结算周期。科信盛彩一般在每个自然月结束后的次月与客户对账并开具发票，相关客户收到发票核对无误后付款，其应收账款结算账期一般在 3 个月内。

业务结构：下表列出了科信盛彩报告期历史结构情况：

项目	2018 年 1-3 月		2017 年		2016 年	
	收入 (万元)	占比 (%)	收入 (万元)	占比 (%)	收入 (万元)	占比 (%)
IDC 及其增值服务收入	4,221.88	94.40	7,019.71	86.87	386.84	8.38
房租及物业服务收入	250.34	5.60	1,061.25	13.13	1,218.65	91.62
合计	4,472.23	100.00	8,080.95	100.00	1,605.49	100.00

注：数据来源于公开披露信息。

从历史数据可以看出，近一年一期科信盛彩的收入中 85.00% 以上为 IDC 托管服务，且盈利模式及结算模式与标的公司相比类似，具有可比性。

③厦门科华恒盛股份有限公司收购北京天地祥云科技有限公司 75% 股权项目

北京天地祥云科技有限公司（以下简称：天地祥云）的业务主要系向客户提供互联网数据中心（IDC）业务、IDC 增值服务，并向客户提供数据中心机房或机房模块、广域网络、SDN 网络、网络优化及加速、公有及私有云、企业大数据、IT 服务的方案定制、实施和运营服务。

IDC 运营业务主要通过租用的机柜为客户提供服务，根据客户使用的带宽、机柜、IP 地址、链路、增值服务、新业务等产品的规模、单价进行计费。收入扣除资源成本、运营成本、研发成本、税金等即为公司利润。

结算模式：根据天地祥云和客户合同约定的计费方式，对客户使用的产品进行计费后，按合同约定的结算周期和方式进行结算。与客户的结算方式包括月付、季付、年付等，一般情况下都是以自然月为结算周期，即客户于次月 30 日前向天地祥云支付上一个月的相关费用。

公开数据中未查到历史年度企业的业务构成，但披露了未来年度收入预测的明细，具体如下：

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
IDC 业务	48,286.02	67,600.43	87,880.56	105,456.67	116,002.33
主营业务收入合计	48,286.02	67,600.43	87,880.56	105,456.67	116,002.33

注：数据来源于公开披露信息。

根据天地祥云披露的收入预测明细，未来年度的主营业务构成均为 IDC 运营业务，具有可比性。

2、价值比率的选取

价值比率通常分成三大类，包括：

盈利价值比率=企业整体价值或股权价值/盈利类参数

收入价值比率=企业整体价值/销售收入

资产价值比率=企业整体价值或股权价值/资产类参数

就价值比率而言，价值比率通常选择市盈率（P/E）、市净率(P/B)、企业价值与折旧息税前利润比率(EV/EBITDA)、企业价值与税后经营收益比率(EV/EBIT)等。被评估单位主营业务为机柜出租业务，其价值体现在未来收益上，故剔除与企业净资产直接相关的市净率指标，机房在建设过程中由于投入了大规模的固定资产及改造费用，每年产生大量的折旧、摊销费用，EV/EBITDA 指标可以一定程度上减少这些因素对企业实际经营情况的影响。因此本次选择 EV/EBITDA 作为价值比率。

3、价值比率的计算

根据本次评估确定的盈利价值比率，选择 EV/EBITDA 作为具体的价值比率。

EV/EBITDA=企业价值/息税折旧摊销前利润。

(1) 可比公司企业价值 EV 确定

本次评估，通过对交易案例公开市场数据的收集分析，对各个可比交易案例的交易价格按照 100%股权价值进行折算，折算如下表：

单位：万元

序号	收购方	收购对象	交易价格	100%股权评估价值
1	浙大网新科技股份有限公司	浙江华通云数据科技有限公司 80%股权	180,000.00	225,150.00
2	北京光环新网科技股份有限公司	北京科信盛彩云计算有限公司 85%股权	114,750.00	135,000.00
3	厦门科华恒盛股份有限公司	北京天地祥云科技有限公司 75%股权	63,750.00	85,289.32

由于可比案例的评估结果中包含部分溢余或非经营性资产（负债）价值，故需在此基础上，调整为经营性权益价值，再由经营性权益的价值加上付息债务及少数股东权益的价值扣除现金及等价物得到企业价值。调整后的企业价值见下表：

单位：万元

影响因素	华通云数据	天地祥云	科信盛彩
100%股权价值	225,150.00	85,289.32	135,000.00
加：付息债务	34,680.00	2,170.00	40,992.41
减：现金及等价物	10,363.85	1,767.38	1,348.87
减：溢余（不含货币资金）	-3,198.00	-1,346.78	-6,569.65
加：少数股东权益	13,056.00	667.81	
可比公司企业价值 EV	265,720.00	87,710.00	181,210.00

注：上表中数据取自上市公司公告的资产购买报告书。

4、可比交易案例的修正

(1) 企业价值 EV 的调整

由于可比案例和被评估单位三河雅力在机架的上架阶段存在明显差异，故对可比标的的企业价值 EV 调整为上架率达到稳定状态时点的 EV_x 。

具体调整过程为将基准日时点的企业价值 EV 加上上架达到稳定状态即上架接近稳定状态的 $EBITDA_x$ 经折现的现值，并加上可比案例中标的为达到机房上架稳定状态发生的资本性支出的现值及追加营运资金的现值，具体计算过程如下：

单位：万元

影响因素	华通云数据	天地祥云	科信盛彩
可比交易案例企业价值 EV	265,720.00	87,710.00	181,210.00
加：上架达到稳定状态的 EBITDA 差额的现值	31,514.40	13,795.43	19,090.59
加：上架达到稳定状态预计的资本性支出现值	55,305.60	4,004.57	10,299.41
加：上架率达到稳定状态前营运资金追加额现值	8,710.00	7,660.00	2,270.00
调整后 EV_x （十万取整）	361,250.00	113,170.00	212,870.00

注：上表中数据取自上市公司公告的资产购买报告书。

(2) 可比公司 EBITDA_x 的选取

由于可比案例和被评估单位三河雅力在机架的上架阶段存在明显差异，故对可比公司的息税折旧摊销前利润调整为上架率达到稳定状态时点的 $EBITDA_x$ 。

具体调整过程如下：

单位：万元

影响因素	华通云数据	天地祥云	科信盛彩
上架达到稳定状态时的净利润	31,445.78	11,025.17	17,167.94
加：所得税	10,481.93	1,945.62	5,722.65

加：财务费用	0.00	108.23	2,020.79
加：折旧摊销	12,227.95	1,371.51	5,625.78
EBITDAx（十万元取整）	54,160.00	14,450.00	30,540.00

5、经营性资产价值估算

(1) EV_x/EBITDA_x 估值结果

根据以上计算过程，通过综合调整分别计算各可比公司的比准 EV_x/EBITDA_x 值，按照平均的方式确定被评估单位三河雅力的 EV₁/EBITDA₁ 值为 7.16。计算过程详见下表：

单位：万元

序号	可比公司	经调整后的 EV _x /EBITDA _x
1	华通云数据	6.67
2	天地祥云	7.83
3	科信盛彩	6.97
平均值		7.16
三河雅力		7.16
三河雅力上架达到稳定状态下 EBTDA ₁		2,260.00
三河雅力上架达到稳定状态下的 EV ₁		16,180.00

(2) 企业价值 EV

将上述测算中的 EV₁ 调整为基准日时点的企业价值 EV：

企业价值 EV=EV₁-上架率达到稳定状态前的资本性支出的现值-上架率达到稳定状态时点的 EBITDA₁ 差额的现值-上架率达到稳定状态前营运资金追加额现值：

$$=16,180.00-435.00-150.00$$

$$=15,595.00 \text{（万元）}$$

6、溢余或非经营性资产（负债）估算

经核实，被评估企业基准日账面存在部分资产（负债）的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，属本次评估所估算现金流之外的溢余或非经营性资产（负债）。本次评估依据经审计的财务报表对该等资产（负债）价值进行单独估算。

(1) 基准日流动类溢余或非经营性资产的价值 C₁

经审计的资产负债表披露，被评估单位三河雅力基准日账面其他应收款中应

收三河市海志达商贸有限公司的房屋押金共计 85.00 万元，为三河雅力后续预计新建机架支付的房屋押金，经评估人员核实无误，确认该款项存在。鉴于该类款项未在现金流中考虑，本次评估将其作为溢余(或非经营性)资产。

经审计的资产负债表披露，被评估单位三河雅力基准日账面其他流动资产中房租预付款共计 168.75 万元，为三河雅力后续预计新建机架预付的房屋租赁费，经评估人员核实无误，确认该款项存在，鉴于该类款项未在现金流中考虑，本次评估将其作为溢余(或非经营性)资产。

经审计后的资产负债表披露，被评估单位三河雅力基准日账面其他应付款中应付股东深圳市盘古数据有限公司往来款及三河市海志达商贸有限公司的管理费共计 2,874.36 万元，经评估人员核实无误，确认该款项存在。鉴于该类款项未在现金流中考虑，本次评估将其作为溢余(或非经营性)负债。

经审计后的资产负债表披露，被评估单位三河雅力基准日账面应付账款中应付国网冀北电力有限公司廊坊供电公司的电费共计 109.20 万元，经评估人员核实无误，确认该款项存在。鉴于该类款项未在现金流中考虑，且基准日后三河雅力应及时支付此笔款项，本次评估将其作为溢余(或非经营性)负债。

即基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)的价值为：

$$C_1 = -2,729.81 \text{ (万元)}$$

(2) 基准日非流动类溢余或非经营性资产的价值 C_2

经审计的资产负债表披露，被评估单位三河雅力基准日账面存在递延所得税资产 1.49 万元，经评估人员核实无误，确认该款项存在。鉴于该类款项未在现金流中考虑，本次评估将其作为溢余(或非经营性)资产。

即基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)的价值为：

$$C_2 = 1.49 \text{ (万元)}$$

将上述各项代入式(4)得到被评估企业基准日的溢余或非经营性资产（负债）评估价值为：

$$C = C_1 + C_2 = -2,728.32 \text{ 万元}$$

7、评估对象价值估算

将估算得到的被评估单位三河雅力企业价值 $EV=15,595.00$ 万元，与评估基准日溢余或非经营性资产（负债）价值 $-2,728.32$ 及现金及等价物 446.46 万元加总并扣除付息债务 0 万元得到评估对象价值 $13,310.00$ 万元（十万元取整）。

（四）收益法评估情况

1、概述

评估人员在对本次评估的目的、被评估单位三河雅力和评估范围、被评估单位三河雅力的权属性质和价值属性的基础上，对本次评估所服务的经济行为，根据国家有关规定以及《资产评估执业准则—企业价值》，确定同时按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)预测被评估单位三河雅力的股东全部权益(净资产)价值。

现金流折现方法(DCF)是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过预测企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业的价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果较能完整地体现企业的价值，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位三河雅力的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位三河雅力的母公司报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金、应收（应付）股利等流动资产（负债），及呆滞或闲置设备以及未计及损益的在建工程等非流动资产（负债），定义为基准日存在的

溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值；

（3）将上述各项资产和负债价值加和，得出被评估单位三河雅力的企业价值，经扣减基准日的付息债务价值后，得到被评估单位三河雅力的权益资本（股东全部权益）价值。

在确定股东全部权益价值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

3、评估模型

（1）本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益(净资产)价值；

B：被评估单位的企业价值；

D：被评估单位的付息债务价值；

$$B = P + C \quad (2)$$

式中：

P：被评估单位的经营性资产价值；

C：被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：被评估单位未来第 i 年的预期收益(自由现金流量)；

r ：折现率；

n ：被评估单位的未来经营期；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C₁: 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C₂: 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值。

(2) 收益指标

本次评估,使用企业自由现金流量作为被评估单位三河雅力经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估单位三河雅力的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和,测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

W_d: 被评估单位的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W_e: 被评估单位的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d: 所得税后的付息债务利率;

r_e: 权益资本成本,本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f: 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

ε : 被评估单位的特性风险调整系数;

β_e : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34 \% K + 66 \% \beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

4、收益年限的确定

根据被评估单位章程, 企业营业期限为长期, 评估基准日被评估单位经营正常, 但根据被评估单位与三河市岩峰高新技术产业园有限公司的厂房租赁合同, 影响企业继续经营的核心资产厂房的租赁年限至 2037 年 12 月 31 日, 故本次评估假设被评估单位经营至 2037 年 12 月 31 日, 相应的收益期至 2037 年 12 月 31 日。

5、净现金流量预测

(1) 营业收入的预测

①一期机房收入预测

三河雅力主营业务为机柜出租业务, 机房地地址位于河北省廊坊市三河市岩峰汽车产业园内, 一期共有机架 1045 个, 终端客户为美团, 截至基准日已上架 960

个，具体机架分布、已经上架情况以及机架租赁单价如下：

机架功率	数量总计（个）	已租赁数量（个）	租赁单价/月/元（含税）	上架率
4kW	1023	938	4,539.98	91.69%
8.8kW	1	1	4,539.98	100.00%
13kW	9	9	14,200.00	100.00%
6.7kW	4	4	8,100.00	100.00%
12kW	8	8	13,410.00	100.00%
合计	1045	960	-	-

对于 2020 年 12 月的收入，参考三河雅力实际的收入水平进行预测；2021 年-2037 年的收入，由于目前机架的上架数量已经较满，管理层参考 12 月末的上架数量、历史年度的租赁单价、机房剩余可租赁的机架数量并结合客户的需求进行预测，收入=机架上架数量×不含税单价，2021 年-2037 年整体收入预测水平如下：

机架功率	已租赁数量（个）	租赁单价/月/元（含税）	机架租赁收入/月/元
4kW	944	4,539.98	4,043,152.00
8.8kW	1	4,539.98	4,283.00
13kW	9	14,200.00	120,566.04
6.7kW	4	8,100.00	30,566.04
12kW	8	13,410.00	101,207.55
合计	966	-	4,299,774.62

按照上述测算，三河雅力未来年度每年收入金额为：

$$4,299,774.62 \times 12（月）=5,159.73 \text{ 万元。}$$

综上：三河雅力未来年度收入预测具体如下：

单位：万元

项目名称	2020年12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年-2037年
主营业务收入合计	429.56	5,159.73	5,159.73	5,159.73	5,159.73	5,159.73	5,159.73
机架服务收入	429.56	5,159.73	5,159.73	5,159.73	5,159.73	5,159.73	5,159.73

（2）营业成本的预测

主营业务成本包括电费、房租物业、运维及维保费用、折旧以及其他费用等。

其中，三河雅力的电费成本分为基础电费及可变电费两部分，其中基础电费部分参考历史期单月的基础用电量进行预测，可变电费部分≈标准电价×负荷率×PUE×平均单个机柜用电量×机柜数量×24小时×366天；三河雅力每个机柜平均电量约为4kw,超过4kw的按照折算成4kw后的数据计算，PUE按照1.4计算，负荷率按照75%计算，目前的电费均价按照0.54元/KWh计算（含税），具

体计算结果如下：

项目	2021年-2037年
机柜数量（折算成4KW）（个）	1006
PUE	1.4
负荷率	0.75
电费均价(含税) (元/kwh)	0.54
可变电费合计（含税）(万元)	2,004.16
可变电费合计（不含税）（万元）	1,773.60
基础电费（不含税）（万元）	169.91
电费合计	1,943.51

对于房租、物业费用及运维维保费用，参考合同约定的价格确认预测期内机房的租赁价格；对于折旧费用，参照企业执行的一贯会计政策，按照预测年度的实际固定资产规模，计提折旧费用。其他费用为管理层估算的在运营过程发生的一些维护及人工等成本。成本具体预测情况如下：

主营业务成本预测表

单位：万元

项目	2020年12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
房租	3.01	36.11	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92
物业	11.92	143.09	150.24	150.24	150.24	150.24	150.24
电费	152.89	1,943.51	1,943.51	1,943.51	1,943.51	1,943.51	1,943.51
水费	2.98	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
运维费	31.83	385.16	401.08	404.42	421.13	421.13	421.13
折旧及摊销	116.40	1,396.78	1,396.78	1,396.78	1,396.78	1,396.78	1,396.78
其他	-	5.96	7.44	7.64	8.64	8.64	8.64
维保费	18.84	226.09	226.09	226.09	226.09	226.09	226.09
人工	0.50	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70
合计	338.37	4,193.41	4,219.76	4,223.30	4,241.01	4,241.01	4,241.01

主营业务成本预测表（续表）

单位：万元

项目	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
房租	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92
物业	150.24	150.24	150.24	150.24	150.24	150.24
电费	1,943.51	1,943.51	1,943.51	1,943.51	1,943.51	1,943.51
水费	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
运维费	421.13	421.13	421.13	421.13	421.13	421.13
折旧及摊销	1,396.78	876.14	489.08	485.92	451.21	451.21
其他	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64
维保费	226.09	226.09	226.09	226.09	226.09	226.09
人工	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70
合计	4,241.01	3,720.38	3,333.31	3,330.16	3,295.44	3,295.44

主营业务成本预测表（续表）

单位：万元

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
房租	37.92	37.92	37.92	37.92	37.92
物业	150.24	150.24	150.24	150.24	150.24
电费	1,943.51	1,943.51	1,943.51	1,943.51	1,943.51
水费	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
运维费	421.13	421.13	421.13	421.13	421.13
折旧及摊销	451.21	625.28	625.28	625.28	625.28
其他	8.64	8.64	8.64	8.64	8.64
维保费	226.09	226.09	226.09	226.09	226.09
人工	11.70	11.70	11.70	11.70	11.70
合计	3,295.44	3,469.51	3,469.51	3,469.51	3,469.51

（3）税金及附加预测

三河雅力的税金及附加包括城建税、教育费附加及印花税等。其中，城建税按实际缴纳流转税额的 7% 缴纳；教育费附加按实际缴纳流转税额的 5% 缴纳。本次评估依据上述税种、历史年度税负，以未来年度各项业务收入、成本的预测数为基础进行预测。

（4）管理费用的预测

根据报表披露，被评估单位三河雅力截止到基准日的管理费用主要为人工费用、折旧费等。

对于职工薪酬，本次评估根据企业的工资发放标准及未来人员增加计划进行预测；对于管理费用中的折旧（摊销）等固定费用，本次评估按照企业日常管理相关的固定资产（无形资产）原值和折旧（摊销）计提标准进行预测；对于其他费用，本次评估管理层在历史发生额的基础上，结合未来收入规模进行预测。

管理费用预测结果如下：

单位：万元

项目名称	2020年 12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年 -2037年
管理费用合计	1.85	60.27	60.27	60.27	60.27	60.27	60.27
人工费用	0.72	53.64	53.64	53.64	53.64	53.64	53.64
折旧	0.14	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63
其他	0.99	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00

（5）所得税预测

企业所得税是对我国内资企业和经营单位的生产经营所得和其他所得征收

的一种税。《中华人民共和国企业所得税法》规定一般企业所得税的税率为 25%。本次收益预测以企业未来各年度利润总额的预测数据为基础,结合所得税税率估算被评估企业未来各年度所得税发生额。

(6) 折旧摊销预测

被评估单位三河雅力的固定资产主要为机器设备和电子设备等。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估中,按照企业执行的固定资产折旧政策,以基准日经审计的固定资产账面原值考虑待抵扣的进项税转成本、预计使用期限、折旧情况为基础,预测未来经营期的折旧额。

三河雅力的长期待摊费用主要为在租赁的厂房进行外电工程、消防工程、加固设计、配电室工程等施工改建的工程及相关费用,经实际勘察,该部分施工改建也形成了相应的资产,本次按照实际的摊销年限对未来的摊销进行预测。

(7) 追加资本预测

追加资本系指企业在不改变当前经营生产条件下,所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本性投入。如产能规模扩大所需的资本性投资(购置固定资产或其他非流动资产),以及所需的新增营运资金及持续经营所必须的资产更新等。

追加资本=资产更新+营运资金增加额+资本性支出

①资产更新投资估算

对于三河雅力正常的资产更新,本次评估结合每类资产的折旧年限和经济寿命进行预测,预测结果见净现金流量表。

②营运资金增加额估算

营运资金追加额系指企业在不改变当前主营业务条件下,为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金,如正常经营所需保持的现金、代客户垫付款项等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化,获取他人的商业信用而占用的现金,正常经营所需保持的现金等;同时,在经济活动中,提供商业信用,相应可以减少现金的即时支付,而通常其他应收账款和其他应付账款核算的内容绝大多为与主业无关或暂时性的往来,因此需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性个别确定。本独立财务顾问报告所定义的营运资

金、营运资金增加额为：

营运资金=最低现金保有量+应收款项（剔除溢余及非经营性资产）+存货-
应付款项（剔除溢余及非经营性资产）

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

鉴于一般公司营运资金占用额与其收入关联性较高，故本次评估主要参照历史期营运资金占收入的比重，估算被评估单位三河雅力未来年度所需营运资金，进而得到未来经营期各年度的营运资金增加额。预测结果见净现金流量表。

③资本性支出估算

三河雅力未来年度的资本性支出主要为应付深圳赛为智能股份有限公司等企业的工程款，共计 459.02 万元，预测结果见净现金流量表。

(8) 现金流预测结果

本次评估中对未来收益的预测主要基于以下考虑：管理层对企业目前机架上架的前提下考虑到客户的一些需求对未来的上架率进行预测，预测时不考虑不确定的营业外收支、补贴收入以及其它非经常性经营等所产生的损益。三河雅力未来经营期内的营业收入以及净现金流量的预测结果如下表所示：

未来经营期内的净现金流量预测

单位：万元

项目名称	2020年12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
收入	429.56	5,159.73	5,159.73	5,159.73	5,159.73	5,159.73
减：成本	338.37	4,193.41	4,219.76	4,223.30	4,241.01	4,241.01
管理费用	1.85	60.27	60.27	60.27	60.27	60.27
营业利润	89.34	906.06	879.71	876.16	858.45	858.45
利润总额	89.34	906.06	879.71	876.16	858.45	858.45
减：所得税	22.34	226.51	219.93	219.04	214.61	214.61
净利润	67.01	679.54	659.78	657.12	643.84	643.84
加：折旧摊销	116.53	1,398.41	1,398.41	1,398.41	1,398.41	1,398.41
减：追加资本	-23.99	647.20	1.63	1.63	1.63	1.63
资产更新	0.14	1.63	1.63	1.63	1.63	1.63
营运资本增加额	-24.12	186.55	-	-	-	-
资本性支出	-	459.02	-	-	-	-
加：固定资产回收						
加：营运资金回收						
净现金流量	207.53	1,430.75	2,056.56	2,053.90	2,040.62	2,040.62

未来经营期内的净现金流量预测（续表）

单位：万元

项目名称	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
收入	5,159.73	5,159.73	5,159.73	5,159.73	5,159.73	5,159.73
减：成本	4,241.01	4,241.01	3,720.38	3,333.31	3,330.16	3,295.44
管理费用	60.27	60.27	60.27	60.27	60.27	60.27
营业利润	858.45	858.45	1,379.09	1,766.15	1,769.30	1,804.02
利润总额	858.45	858.45	1,379.09	1,766.15	1,769.30	1,804.02
减：所得税	214.61	214.61	344.77	441.54	442.33	451.01
净利润	643.84	643.84	1,034.31	1,324.61	1,326.98	1,353.02
加：折旧摊销	1,398.41	1,398.41	877.77	490.71	487.55	452.84
减：追加资本	1.63	1.63	1,041.10	1.63	1.63	1.63
资产更新	1.63	1.63	1,041.10	1.63	1.63	1.63
营运资本增加额	-	-	-	-	-	-
资本性支出	-	-	-	-	-	-
加：固定资产回收						
加：营运资金回收						
净现金流量	2,040.62	2,040.62	870.99	1,813.69	1,812.90	1,804.22

未来经营期内的净现金流量预测（续表）

单位：万元

项目名称	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
收入	5,159.73	5,159.73	5,159.73	5,159.73	5,159.73	5,159.73
减：成本	3,295.44	3,295.44	3,469.51	3,469.51	3,469.51	3,469.51
管理费用	60.27	60.27	60.27	60.27	60.27	60.27
营业利润	1,804.02	1,804.02	1,629.95	1,629.95	1,629.95	1,629.95
利润总额	1,804.02	1,804.02	1,629.95	1,629.95	1,629.95	1,629.95
减：所得税	451.01	451.01	407.49	407.49	407.49	407.49
净利润	1,353.02	1,353.02	1,222.46	1,222.46	1,222.46	1,222.46
加：折旧摊销	452.84	452.84	626.91	626.91	626.91	626.91
减：追加资本	1.63	1,832.30	1.63	1.63	1.63	1.63
资产更新	1.63	1,832.30	1.63	1.63	1.63	1.63
营运资本增加额	-	-	-	-	-	-
资本性支出	-	-	-	-	-	-
加：固定资产回收						1,263.18
加：营运资金回收						1,136.03
净现金流量	1,804.22	-26.45	1,847.74	1,847.74	1,847.74	4,246.95

6、权益资本价值计算

(1) 折现率的确定

①无风险收益率 r_f

无风险收益率 r_f 参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平（见下表），按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率 r_f 的近似，即 $r_f=3.61\%$ 。

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
1	101516	国债 1516	10	0.0354
2	101517	国债 1517	30	0.0398
3	101521	国债 1521	20	0.0377
4	101523	国债 1523	10	0.0301
5	101525	国债 1525	30	0.0377
6	101528	国债 1528	50	0.0393
7	101604	国债 1604	10	0.0287
8	101608	国债 1608	30	0.0355
9	101610	国债 1610	10	0.0292
10	101613	国债 1613	50	0.0373
11	101617	国债 1617	10	0.0276
12	101619	国债 1619	30	0.0330
13	101623	国债 1623	10	0.0272
14	101626	国债 1626	50	0.0351
15	101704	国债 1704	10	0.0343
16	101705	国债 1705	30	0.0381
17	101710	国债 1710	10	0.0355
18	101711	国债 1711	50	0.0412
19	101715	国债 1715	30	0.0409
20	101718	国债 1718	10	0.0362
21	101722	国债 1722	30	0.0433
22	101725	国债 1725	10	0.0386
23	101726	国债 1726	50	0.0442
24	101804	国债 1804	10	0.0389
25	101806	国债 1806	30	0.0426
26	101811	国债 1811	10	0.0372
27	101812	国债 1812	50	0.0417
28	101817	国债 1817	30	0.0401
29	101819	国债 1819	10	0.0357
30	101824	国债 1824	30	0.0412
31	101825	国债 1825	50	0.0386
32	101827	国债 1827	10	0.0328
33	101906	国债 1906	10	0.0332
34	101908	国债 1908	50	0.0404
35	101915	国债 1915	10	0.0315
36	101986	国债 1910	30	0.0390
37	102004	国债 2004	30	0.0342

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
38	102006	国债 2006	10	0.0270
39	102007	国债 2007	50	0.0376
40	102063	特国 2003	10	0.0279

②市场期望报酬率 r_m

一般认为，股票指数的波动能够反映市场整体的波动情况，指数的长期平均收益率可以反映市场期望的平均报酬率。通过对上证综合指数自 1992 年 5 月 21 日全面放开股价、实行自由竞价交易后至评估基准日期间的指数平均收益率进行测算，得出市场期望报酬率的近似，即： $r_m=9.72\%$ 。

③ β_e 值

取沪深同类可比上市公司股票，以 2017 年 12 月至 2020 年 11 月的市场价格测算估计，得到可比公司股票的历史市场平均风险系数 β_x ，进而通过公式（12）计算得到评估对象预期市场平均风险系数 β_i ，进而通过公式（11）计算得到评估对象预期无财务杠杆风险系数的估计值 β_u ，进而通过公式（10）计算得到评估对象权益资本的的预期市场风险系数 β_e 。

④权益资本成本 r_e

本次评估充分考虑系统风险差异、规模差异和标的企业特别差异等风险调整因素后综合确定被评估企业的特定风险调整系数，设企业特性风险调整系数 $\epsilon=0.00\%$ ，最终通过公式（9）计算得到评估对象的权益成本 $r_e=9.57\%$ 。

⑤适用所得税率

适用所得税率参考被评估企业预测年度的预计综合所得税率进行确定。

⑥债务比例 W_d 和权益比率 W_e

由式（7）和式（8）得到债务比率 W_d 和权益比率 W_e 。

⑦折现率 r （WACC）

将上述各值分别代入式（6）即得到折现率 r （WACC）。

项目	2021 年-2037 年
权益比	1.0000
债务比	0.0000
贷款加权利率	0.0000
国债利率	0.0361

可比公司收益率	0.0972
适用税率	0.2500
历史 β	1.1216
调整 β	1.0802
无杠杆 β	0.9757
权益 β	0.9757
特性风险系数	0.0000
权益成本	0.0957
债务成本(税后)	0.0000
WACC	0.0957
折现率	0.0957

(2) 经营性资产评估值的确定

将得到的预期净现金流量代入式(3)，得到被评估企业的经营性资产价值为15,816.58万元。

(3) 非经营性或溢余资产(负债)评估值的确定

经核实，被评估企业基准日账面存在部分资产(负债)的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，属本次评估所估算现金流之外的溢余或非经营性资产(负债)。本次评估依据经审计的财务报表对该等资产(负债)价值进行单独估算。

① 基准日流动类溢余或非经营性资产的价值 C1

经审计的资产负债表披露，被评估单位三河雅力基准日账面货币资金余额共计446.33万元，鉴于在所估算的经营性资产价值中已考虑基准日最低现金保有量，故基准日账面货币资金扣除基准日企业运营最低现金保有量后的溢余性货币资金为446.33万元，经评估师核实无误，确认该款项为溢余资产。

经审计的资产负债表披露，被评估单位三河雅力基准日账面其他应收款中应收三河市海志达商贸有限公司的房屋押金共计85.00万元，为三河雅力后续预计新建机架支付的房屋押金，经评估人员核实无误，确认该款项存在。鉴于该类款项未在现金流中考虑，本次评估将其作为溢余(或非经营性)资产。

经审计的资产负债表披露，被评估单位基准日账面其他流动资产中房租预付款共计168.75万元，为三河雅力后续预计新建机架预付的房屋租赁费，经评估人员核实无误，确认该款项存在，鉴于该类款项未在现金流中考虑，本次评估将其作为溢余(或非经营性)资产。

经审计后的资产负债表披露，被评估单位三河雅力基准日账面其他应付款中应付股东深圳市盘古数据有限公司往来款及三河市海志达商贸有限公司的管理费共计 2,874.36 万元，经评估人员核实无误，确认该款项存在。鉴于该类款项未在现金流中考虑，本次评估将其作为溢余(或非经营性)负债。

经审计后的资产负债表披露，被评估单位三河雅力基准日账面应付账款中应付国网冀北电力有限公司廊坊供电公司的电费共计 109.20 万元，经评估人员核实无误，确认该款项存在。鉴于该类款项未在现金流中考虑，且基准日后三河雅力应及时支付此笔款项，本次评估将其作为溢余(或非经营性)负债。

即基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)的价值为：

$$C1=-2,283.49 \text{ (万元)}$$

②基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）的价值 C2

评估基准日三河雅力账面由于计提资产减值准备形成的递延所得税资产 1.49 万元，鉴于该类款项未在现金流中考虑，本次评估将其作为溢余(或非经营性)负债。

将上述各项代入式(4)得到被评估企业基准日的溢余或非经营性资产（负债）评估价值为：

$$C=C1+C2=-2,282.00 \text{ 万元}$$

7、收益法评估结果

将所得到的经营性资产价值 $P=15,816.58$ 万元，基准日存在的其它溢余性或非经营性资产的价值 $C=-2,282.00$ 万元，把以上数值代入式（2），得到评估对象的企业价值 $B=13,530.00$ 万元（十万元取整）。

企业在基准日付息债务的价值 $D=0.00$ 万元，得到评估对象的股权权益价值 $E=B-D=13,530.00$ 万元（十万元取整）。

（五）引用其他评估机构报告内容的相关情况

本次评估未引用其他评估机构报告内容。

(六)评估基准日至本独立财务顾问报告签署日的重要变化事项及其对评估结果的影响

本次评估基准日至本独立财务顾问报告签署日未发生重要变化事项,以及其他对评估或估值结果产生影响的事项。

二、上市公司董事会对交易标的评估合理性以及定价公允性分析

(一)对资产评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与目的的相关性发表意见

1、评估机构的独立性

本次重大资产重组的评估机构中联资产评估集团有限公司具有证券业务资格。除业务关系外,中联资产评估集团有限公司及经办评估师与公司、交易对方均不存在关联关系,不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系。评估机构具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况,评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估目的是为公司本次重大资产重组提供合理的作价依据,评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致;评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序,遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则,运用了合规且符合目标公司实际情况的评估方法,选用的参照数据、资料可靠;资产评估价值公允、准确;评估方法选用恰当,评估结论合理,评估方法与评估目的相关性一致。

4、本次评估定价具备公允性

本次交易的评估价值分析原理、采用的模型等重要评估参数符合目标公司实

际情况，评估依据及评估结论合理，本次交易评估采用收益法作为评估结论。本次重大资产重组以评估机构的最终资产评估结果为基础确定交易价格，交易标的评估定价公允。

（二）交易标的后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、税收优惠等方面的变化趋势及应对措施及其对评估的影响

标的公司在经营中所涉及的国家 and 地方的现行法律法规、产业政策、行业管理体系、技术、税收优惠等预计不会发生重大不利变化。公司在本次交易完成后，拟与标的公司在治理结构、业务经营、人员安排等方面实施多项整合计划，以保证标的公司持续稳定健康发展。同时，公司将利用自身的资本平台优势，加强标的公司的业务发展，不断提升标的公司综合竞争力和抗风险能力。

（三）评估结果敏感性分析

假设营业收入变化率发生变动，估值对营业收入变动的敏感性测试如下：

营业收入变化率	评估值（万元）	变动（万元）	估值变动率
减少 3%	12,490.00	-1,040.00	-7.69%
减少 2%	12,840.00	-690.00	-5.10%
减少 1%	13,180.00	-350.00	-2.59%
不变	13,530.00	-	-
增加 1%	13,880.00	350.00	2.59%
增加 2%	14,220.00	690.00	5.10%
增加 3%	14,570.00	1,040.00	7.69%

假设营业成本变化率发生变动，估值对营业成本变动的敏感性测试如下：

营业成本变化率	评估值（万元）	变动（万元）	估值变动率
减少 3%	14,290.00	760.00	5.62%
减少 2%	14,040.00	510.00	3.77%
减少 1%	13,780.00	250.00	1.85%
不变	13,530.00	-	-
增加 1%	13,280.00	-250.00	-1.85%
增加 2%	13,020.00	-510.00	-3.77%
增加 3%	12,770.00	-760.00	-5.62%

（四）本次交易定价的公允性

1、三河雅力的市盈率、市净率

本次交易中三河雅力的估值水平如下：

项目	三河雅力		
	2020年1-11月	2019年度	2018年度
本次交易市盈率（倍）	23.34	91.26	-21.45
本次交易市净率（倍）	1.13	1.19	-35.14

注：①交易市盈率=标的资产的交易价格/标的资产对应的净利润

②交易市净率=标的资产的交易价格/标的资产对应的所有者权益

2、同行业上市公司的估值对比

三河雅力的同行业上市公司包括万国数据（GDS.O）、世纪互联（VNET.O）、光环新网（300383.SZ）、数据港（603881.SH）、铜牛信息（300895.SZ）、奥飞数据（300738.SZ）。

截至2020年11月30日，同行业上市公司的估值情况如下：

序号	证券代码	证券简称	市盈率	市净率
1	GDS.O	万国数据	-	-
2	VNET.O	世纪互联	-	-
3	300383.SZ	光环新网	35.74	3.53
4	603881.SH	数据港	145.84	14.65
5	300895.SZ	铜牛信息	107.45	7.14
6	300738.SZ	奥飞数据	83.98	12.71
平均值			93.25	9.51
三河雅力			23.34	1.13

注：①资料来源：Wind 资讯

②市盈率=可比上市公司2020年11月30日市值/2019年度归属于母公司的净利润

③市净率=可比上市公司2020年11月30日市值/2019年12月31日归属于母公司的股东权益

④万国数据、世纪互联2019年度归属于母公司的净利润、股东权益为负数，故未进行市盈率、市净率的计算。

根据上表，截至2020年11月30日，同行业平均市盈率为93.25倍，高于三河雅力的市盈率；同行业平均市净率为9.51倍，高于三河雅力的市净率。

3、市场可比案例

根据标的公司所处行业和主要业务模式特点，选取了近年来与三河雅力同行业的可比交易作为可比收购案例，相关情况统计如下：

收购方	标的资产	交易作价	可比市盈率
广东榕泰	森华易腾	120,000.00	33.82
浙大网新	华通云数据	180,000.00	18.04
中通国脉	上海共创	41,360.00	20.75
华星创业	互联港湾	53,900.00	25.99
南兴装备	唯一网络	73,740.00	21.62
平均值			24.04
绿景控股	三河雅力	15,000.00	21.13

注：资料来源于可比上市公司重组报告书。可比市盈率=交易对价/收购当期净利润，标的公司收购当期净利润=2020年1-11月净利润+收益法评估预测下2020年12月净利润。

经与同行业的可比交易比较，本次交易市盈率为21.13，低于可比交易案例平均值24.04，本次交易作价较为公允。

综上，本次交易定价具备公允性。

（五）评估基准日至报告书披露日，交易标的发生的重要变化事项及对交易作价的影响

自评估基准日至本独立财务顾问报告签署日，未发生其他重大期后事项。

三、独立董事对本次资产交易评估事项的意见

公司的独立董事对本次交易评估相关事项发表如下独立意见：

1、本次重大资产重组的评估机构中联评估具有证券业务资格。除业务关系外，中联评估及经办评估师与公司、交易对方均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系。评估机构具有独立性。

2、评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、本次评估目的是为公司本次重大资产重组提供合理的作价依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施

了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确；评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

4、评估价值分析原理、采用的模型等重要评估参数符合标的资产实际情况，评估依据及评估结论合理。

5、本次重大资产重组以标的资产的评估结果为基础确定交易价格，交易标的的评估定价公允。

第六节本次交易合同的主要内容

一、《购买资产协议》

（一）合同主体及签订时间

2021年3月16日，上市公司与盘古数据双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则，就盘古数据向上市公司转让其所持有的三河雅力的51.00%股权及相关事宜达成一致，共同签署了《购买资产协议》。

（二）交易价格及定价依据

依据中联评估出具的《资产评估报告》（中联评报字[2021]第360号），三河雅力100.00%股权截至基准日的评估值为13,530.00万元。参照该等评估值，经双方协商，标的资产公司交易价格为15,000.00万元，对应标的公司51%股权的交易价格为7,650.00万元。

（三）支付方式

《购买资产协议》生效后，绿景控股依据《绿景控股股份有限公司与深圳市盘古数据有限公司之购买资产框架协议》已向盘古数据支付的意向金人民币400.00万元（大写人民币肆佰万元整），转为股权转让价款。

自《购买资产协议》生效之日起15个工作日内，绿景控股向共管账户支付剩余股权转让价款人民币7,250.00万元（大写人民币柒仟贰佰伍拾万元整）。

共管账户以盘古数据或盘古数据指定人士名义设立，并由绿景控股、盘古数据共管。该共管银行账户应当预留绿景控股、盘古数据双方印鉴，经双方一致同意后方能提现或对外支付。双方同意，①共管账户于标的资产交割后3个工作日内解除（即交割日后3个工作日），共管解除后，共管账户的资金及银行存款利息归盘古数据所有。②若共管存续期间《购买资产协议》约定的终止事由发生，盘古数据收到绿景控股书面通知后10个工作日内，无条件配合将绿景控股已向共管账户支付的全部金额返还给绿景控股，在绿景控股收到款项后解除共管。

（四）资产交付或过户的安排

1、绿景控股自《购买资产协议》生效之日起 15 个工作日内将协议约定的剩余股权转让款 7,250.00 万元支付至共管账户，完成上述剩余股权转让款支付之日起 10 个工作日内，标的公司及盘古数据应完成标的资产的交割手续，将标的资产按照适用法律规定的程序变更登记至绿景控股名下，并且根据《购买资产协议》约定完成标的公司董事变更、监事变更、章程修改的工商变更、备案手续。

2、双方同意标的资产于交割日进行交割。于交割日，上市公司成为标的公司的股东，合法享有和承担相应股东权利和义务。

3、盘古数据应于交割日向绿景控股交付对经营标的公司有实质影响的资产及有关资料（为避免疑问，在本条中，“交付”指将该等资产和有关资料置于绿景控股的控制之下），该等资料指标的公司及其子公司的所有公司法定及其他文件，包括但不限于从成立至今所获颁发的企业法人营业执照、所有的验资报告、股东会及董事会会议记录及决议、会计账册、公司印章（包括公章、财务章、合同专用章等）、组织文件、不动产的权属证书、所有尚在履行及将要履行的业务合同、客户资料、以及正常经营所需的或有关的业务记录、财务会计记录、营运记录、营运数据、营运统计资料、说明书、维护手册、培训手册以及有关技术记录，技术资料、技术数据、技术图纸、技术手册、技术书籍、研究与开发项目的资料及其他一切技术诀窍资料（无论是以文字书写的或保存于计算机内的或以任何其他方式保存的）等。

4、交割日后标的公司发生的或有负债、资产损失，由盘古数据全额承担。

《购买资产协议》项下的或有负债、资产损失是指因标的公司在交割日前的行为导致标的公司在交割日之后遭受的行政处罚、赔偿、补缴税费等所产生的或有负债和资产损失，且该等负债、资产损失在交割日前未向公司书面披露。如盘古数据承担了前述相应损失的赔偿，则由盘古数据享有代标的公司对第三方追溯的权利。

（五）交易标的自评估基准日至交割日期间损益的归属

1、双方同意，标的资产在过渡期产生的盈利归绿景控股享有，亏损由盘古

数据以现金方式向绿景控股补足。标的资产所对应的权利和义务自交割日起发生转移。

标的资产交割后，由绿景控股指定的具有证券从业资格的审计机构对标的公司进行审计并出具审计报告，确定过渡期内标的资产产生的损益。若交割日为当月 15 日（含）之前，则期间损益审计基准日为上月月末；若交割日为当月 15 日（不含）之后，则期间损益审计基准日为当月月末。绿景控股选择进行审计的，由绿景控股承担由此发生的审计费用。绿景控股也可以选择不进行审计，按照标的资产的账面财务数据确定过渡期内标的资产产生的损益。

2、过渡期内，盘古数据确保标的公司以符合正常经营的惯例保持运行，不会做出或可能致使标的公司的业务、经营或财务发生重大不利变化的行为。

3、过渡期内，标的公司不得提供对外担保，不得转让或出售其重大资产或业务，不得签署或参与任何使《购买资产协议》项下的权利义务受到限制或重大不利影响的协议或安排。

4、过渡期内，盘古数据承诺通过采取行使股东权利等一切有效的措施，确保对于标的资产的合法和完整的所有权，保证标的资产权属清晰，未经绿景控股事先书面同意，不对标的资产设置质押或其他权利负担。

5、从《购买资产协议》签署日起至资产交割日止的期间，盘古数据确保除《购买资产协议》签署日已向绿景控股披露的情形外，盘古数据不与绿景控股以外的任何人就标的公司股权的收购、转让或增资扩股或任何相同或相似事宜进行任何形式的谈判、接触、协商或签订任何法律文件。

6、在过渡期内，标的公司如因日常经营需要资金的，则由盘古数据以向标的公司提供借款的方式补足，不得因缺少流动资金影响标的公司的正常经营。

7、交易对方有义务及时将其知悉的有关对绿景控股及标的公司可能造成重大不利影响的任何事件、事实、条件、变化或其他情况书面通知绿景控股及其中介机构。

8、双方同意，标的公司的滚存未分配利润由本次交易标的资产交割完成后的标的公司新股东共同享有。标的公司在交割日前不会实施分红、派息、重大资产出售等任何可能导致标的公司账面所有者权益减少或企业整体价值贬损的行

为。

（六）与资产相关的人员安排

1、交割后，标的公司将成为上市公司的子公司。标的公司的现有员工继续保留在标的公司，目前存续的劳动关系、薪酬福利不因本次交易发生变化，仍由标的公司按照其与现有员工签订的劳动合同继续履行相关权利义务。

2、本次交易完成后，标的公司设执行董事，由绿景控股委派。

（七）合同的生效条件和生效时间

《购买资产协议》的生效应同时满足下列条件：

1、绿景控股董事会及股东大会已经履行法定程序审议通过本次交易和《购买资产协议》的相关议案；

2、盘古数据就其向绿景控股转让标的资产事宜已获得了其董事会、股东会及有关政府主管部门必要、有效的批准（如需）；

3、标的公司就本次股权转让事宜作出股东决定。

4、标的公司的资产及标的资产的抵押、质押等权利限制已解除且不存在任何其他权利限制（以主管部门登记情况为准）。

上述条件一经同时满足，《购买资产协议》即应生效。

（八）债权债务清偿条款

交易标的交割完成后8个工作日内，绿景控股向标的公司提供3,520.83万元借款。该借款用于偿还截至《购买资产协议》签署日，标的公司应付盘古数据的全部应付款项（包括盘古数据向标的公司的借款及相应利息费用）金额的51%。标的公司于收到绿景控股提供的上述借款后2个工作日内偿还给盘古数据。

本次交易完成后，标的公司仍为独立的法人主体，除上述约定外，其余原有债权债务仍继续由标的公司享有和承担。

（九）违约责任条款

1、盘古数据和绿景控股任何一方如存在虚假不实陈述的情形及违反其声明、

承诺、保证，或其不履行其在协议项下的任何责任与义务，即构成违约。违约方应当向守约方支付全面和足额的赔偿金，赔偿金的支付并不妨碍守约方享有要求违约方继续履行义务、采取补救措施的权利。

2、前款赔偿金包括守约方遭受的损失和实现前述赔偿所产生的相关费用（含律师费、诉讼费、执行费等）。

3、协议项下约定的本次交易事宜如未获得上市公司董事会、股东大会通过或因相关法律、法规及规章政策修改导致交易无法进行，均不构成双方违约，双方应履行《购买资产协议》项下的其他各自义务并承担各自就本次交易所产生成本、费用、开支（包括其代表的费用和开支）。

第七节独立财务顾问意见

一、基本假设

本独立财务顾问对本次交易所发表的独立财务顾问意见是基于如下的主要假设：

- 1、本次交易各方均遵循诚实信用的原则，均按照有关协议条款全面履行其应承担的责任；
- 2、本次交易各方所提供的有关本次交易的资料具备真实性、准确性、完整性和及时性；
- 3、有关中介机构对本次交易出具的法律、财务审计、评估等文件真实可靠；
- 4、国家现行法律、法规、政策无重大变化，宏观经济形势不会出现恶化；
- 5、本次交易各方所在地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 6、交易各方所属行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；
- 7、无其它人力不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定

（一）符合国家相关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、本次交易符合国家相关产业政策

本次交易的标的资产为三河雅力 51.00% 股权。标的公司业务为互联网数据中心业务，可为客户提供机柜出租服务。根据中国证监会颁发的《上市公司行业分类指引(2012 年修订)》分类，所处行业为“ I65 软件和信息技术服务业”，不属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中所列的限制类或淘汰类产业，符合国家产业政策。

综上所述，本次交易符合国家产业政策。

2、本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

三河雅力不属于高污染的行业，标的公司在生产经营过程中严格遵守国家及地方有关环境保护法律法规的要求，报告期内不存在因违反国家及地方有关环境保护法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。本次交易符合有关环境保护法律和行政法规规定。

3、本次交易符合土地管理的法律和行政法规的规定

截至本独立财务顾问报告签署之日，标的公司不存在因违反土地管理相关法律法规而受到重大行政处罚的情形，本次交易符合土地管理方面的有关法律和行政法规的规定。

4、符合反垄断的有关规定

根据《中华人民共和国反垄断法》《国务院关于经营者集中申报标准的规定（2018年修正）》等有关法律规定，“经营者集中达到下列标准之一的，经营者应当事先向国务院反垄断执法机构申报，未申报的不得实施集中：（一）参与集中的所有经营者上一会计年度在全球范围内的营业额合计超过100亿元人民币，并且其中至少两个经营者上一会计年度在中国境内的营业额均超过4亿元人民币；（二）参与集中的所有经营者上一会计年度在中国境内的营业额合计超过20亿元人民币，并且其中至少两个经营者上一会计年度在中国境内的营业额均超过4亿元人民币。营业额的计算，应当考虑银行、保险、证券、期货等特殊行业、领域的实际情况，具体办法由国务院反垄断执法机构会同国务院有关部门制定。”

垄断行为包括：（一）经营者达成垄断协议；（二）经营者滥用市场支配地位；（三）具有或者可能具有排除、限制竞争效果的经营者集中。上市公司本次收购的行为未达到经营者集中申报标准，无需向国务院商务主管部门申报，本次交易不存在违反有关反垄断法律和行政法规的情形。

综上，本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律及行政法规的规定，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

本次交易系现金收购，不涉及发行股份，本次交易完成后公司的股权结构不

发生变化，本次交易不会导致公司不符合股票上市条件，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

本次重大资产重组所涉及的标的资产的价格以具有证券从业资格的资产评估机构出具的专业评估报告所载明的资产评估价值为依据且由各方协商确定。本次重大资产重组的相关议案已由绿景控股第十一届董事会第十五次会议审议通过，上市公司独立董事对本次重大资产重组相关事项发表了肯定性意见。

综上，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。

（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

交易对方依法持有本次交易标的资产 51.00% 股权，该股权权属清晰，不存在受托持股或信托持股。本次交易标的资产为交易对方持有三河雅力 51.00% 股权，不涉及三河雅力的债权债务转移。本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户不存在法律障碍，相关债权债务处理合法，符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

（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

本次交易后，上市公司的总资产、净资产、营业收入和净利润规模将得到提高，财务状况将得到改善，盈利能力得以增强，有利于增强上市公司的持续经营能力。

本次交易完成后，绿景控股的生产经营符合相关法律法规的规定，不存在因违反法律、法规和规范性文件而导致公司无法持续经营的情形，也不存在可能导致绿景控股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方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易完成后，绿景控股的控股股东及实际控制人未发生变化，绿景控股的人员、资产、财务、机构、业务等方面仍独立于控股股东、实际控制人及其关联公司，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

综上，上市公司将继续在资产、人员、财务、机构、业务等方面与控股股东、实际控制人及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

（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

绿景控股设置了股东大会、董事会、监事会等组织机构，制定了相应的内部控制管理制度，建立并不断完善健全了合法、科学、有效的法人治理结构。绿景控股上述规范法人治理的措施不因本次交易而发生重大变化，本次交易完成后，绿景控股仍将保持健全有效的法人治理结构。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定。

三、本次交易不适用《重组管理办法》第四十三条、第四十四条及其适用意见要求的相关规定的说明

本次交易为现金收购标的资产，不存在发行股份的情况，故不适用《重组管理办法》第四十三条的相关规定。

本次交易不涉及配套融资，上市公司本次交易不适用《重组管理办法》第四十四条及其适用意见、相关问答。

四、本次交易不适用《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定

本次交易属于现金收购，不涉及非公开发行股票的情形。

五、相关主体不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形

经绿景控股、盘古数据、三河雅力及本次交易的各证券服务机构自查，本次交易相关主体未发现存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查，及被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情况，因此本次交易相关主体未发现存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

六、本次交易不适用《重组管理办法》第十三条的规定

本次交易前绿景控股的实际控制人为余丰，本次交易完成后，绿景控股的实际控制人仍然为余丰，本次交易未导致绿景控股的实际控制人发生变动。本次交易不构成重组上市，因此，本次交易不属于《重组管理办法》第十三条所规定的情形，不适用第十三条的相关规定。

七、本次交易定价的依据及公平合理性的分析

（一）本次交易的定价依据

依据中联评估出具的《资产评估报告》（中联评报字[2021]第 360 号），三河雅力 100.00%股权截至基准日的评估值为 13,530.00 万元。参照该等评估值，经双方协商，标的公司交易价格为 15,000.00 万元，对应标的公司 51%股权的交易价格为 7,650.00 万元。

（二）本次交易定价合理

本次交易中，上市公司聘请了中联评估对标的公司于评估基准日的投资价值进行了评估。中联评估出具的《资产评估报告》（中联评报字[2021]第 360 号），以 2020 年 11 月 30 日为基准日。经采用收益法评估，在评估基准日持续经营前提下，三河雅力 100.00%股权截至基准日的评估值为 13,530.00 万元，标的资产

交易价格为 15,000.00 万元，对应标的资产 51.00% 股权的交易价格为 15,000.00 万元。

综上所述，本独立财务顾问认为，本次交易标的资产的定价以评估结果为基础确定，交易价格公平、合理，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

八、评估方法的适当性、评估假设前提的合理性、重要评估参数取值的合理性

（一）中联评估具有证券从业资格。除业务关系外，评估机构及经办评估师与评估对象无关联关系，与相关当事方无关联关系，亦不存在现实的及预期的利益与冲突，评估机构及经办评估师具有充分的独立性。

（二）评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（三）本次交易中，上市公司聘请中联评估进行评估的目的是确定标的资产的投资价值。本次交易评估采用收益法作为评估结论，并采用市场法对标的公司进行评估。本次交易评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

（四）本次交易中，上市公司聘请中联评估进行评估的目的是确定标的资产的投资价值。经评估，标的资产的投资价值与本次交易价格差异不大，标的资产定价合理。

综上所述，独立财务顾问认为本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的评估报告的评估结论合理，评估机构选择的重要评估参数取值具有合理性，评估定价公允。

九、本次交易完成后上市公司财务状况、盈利能力分析

（一）本次交易对上市公司财务指标和非财务指标的影响分析

1、本次交易对上市公司主要财务指标的影响及分析

根据上市公司财务报表以及假设本次交易完成后的模拟备考财务报表，本次交易前后对上市公司主要财务指标的影响如下：

单位：万元

项目	2020年1-11月		2019年度	
	交易前	交易后 (备考)	交易前	交易后 (备考)
营业收入	1,385.77	5,783.00	1,631.87	5,256.62
利润总额	-889.75	-32.84	-985.02	-765.87
净利润	-889.75	-247.10	-985.02	-820.66
归属于母公司所有者的净利润	-874.80	-547.09	-903.11	-819.28
基本每股收益（元/股）	-0.05	-0.03	-0.05	-0.04

本次交易前，上市公司2019年度和2020年1-11月归属于母公司所有者的净利润分别为-903.11万元和-874.80万元；本次交易完成后，上市公司2019年度和2020年1-11月备考财务报表归属于母公司所有者的净利润分别为-819.28万元和-547.09万元。上市公司备考财务报表中营业收入整体规模将得到提升，利润总额、净利润、归属于母公司所有者的净利润亏损情况将得到改善。

2、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

本次交易将不会对上市公司未来资本性支出及融资计划产生影响。公司未来仍将坚持既有的发展战略，不会因本次交易调整未来资本性支出。如在本次交易完成后，为了整合的顺利实施或业务的进一步发展，需要新增或变更与标的公司相关的资本性支出，公司将履行必要的决策和信息披露程序。

3、本次交易的职工安置方案及其对上市公司的影响

本次收购的标的资产为三河雅力51.00%股权，不涉及职工安置事宜。

4、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易成本主要包括与本次交易相关的税费以及聘请独立财务顾问、审计机构、法律顾问、评估机构等中介机构的费用，不会对上市公司的盈利情况或现金流情况产生重大不利影响。

（二）本次交易对上市公司的持续经营能力的影响分析

立信对上市公司编制的 2019 年度及 2020 年 1-11 月的备考财务报表及附注进行了审阅，并出具了《绿景控股股份有限公司备考审阅报告》（信会师报字[2021]第 ZB10153 号）。

1、本次交易对上市公司盈利能力驱动因素及持续经营能力的影响

本次交易前，上市公司主要从事房地产开发及物业管理业务。截至本独立财务顾问报告签署日，公司房地产存货中的住宅已经基本销售完毕，仅剩余车位及少量商铺。公司目前无土地储备，亦无正在开发及待开发房地产项目。2018 年，公司进行了重大资产出售工作，通过出售医疗资产实现了未盈利业务的剥离，减轻了公司的经营负担，改善了公司的资产质量和盈利能力。上市公司需引入符合国家产业政策、具有持续业绩增长能力、行业发展前景广阔的优质资产，提高上市公司的持续盈利能力，实现上市公司股东利益的最大化。

三河雅力主营业务为互联网数据中心业务，可为客户提供机柜出租等服务，其直接客户为中国联通，最终客户为“美团”。三河雅力的 IDC 数据中心坐落于京津冀的三河市贤人街岩峰汽车产业园，北京市以东，距离北京天安门约 60 公里。截至 2020 年末，三河雅力可供运营的机柜为 1,045 个，具有一定的数据中心资源优势。

本次交易完成后，上市公司将持有三河雅力 51.00% 股份。通过本次交易，上市公司将新增互联网数据中心业务，能够有效拓宽盈利来源，提升可持续发展能力、抗风险能力以及后续发展潜力，为整体经营业绩提升提供保证，符合公司全体股东的利益。

2、本次交易完成后上市公司未来业务构成、经营发展战略和业务管理模式

（1）业务构成分析

本次交易前，上市公司主要从事房地产开发及物业管理业务，其中物业管理业务为公司主要收入来源，公司目前无土地储备，亦无正在开发及待开发房地产项目，所以上市公司主营业务收入规模较小。本次交易完成后，上市公司将持有三河雅力 51.00% 股份。根据三河雅力的财务数据，三河雅力 2019 年营业收入为

3,624.75 万元，所以本次交易完成后，上市公司的主营业务将新增 IDC 数据中心业务。

根据备考合并财务报表，假设本次交易于 2019 年 1 月 1 日完成，上市公司的业务收入构成情况如下表所示：

单位：万元

收入类别	2020 年 1-11 月		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比
物业管理	1,346.53	23.28%	1,569.49	29.86%
房地产	39.24	0.68%	61.50	1.17%
医疗	-	-	0.88	0.02%
IDC 服务	4,397.22	76.04%	3,624.75	68.96%
合计	5,783.00	100.00%	5,256.62	100.00%

2019 年度和 2020 年 1-11 月，IDC 服务的营业收入占上市公司备考合并后营业收入的比例分别为 68.96% 和 76.04%。置入的 IDC 业务盈利能力强于上市公司原有房地产开发及物业管理业务，有利于上市公司盈利能力提升。

(2) 经营发展战略

上市公司拟通过本次收购，完成公司在 IDC 数据中心业务领域的战略布局，实现公司由房地产开发及物业管理业务向 IDC 业务驱动的发展模式升级。未来，上市公司将稳步巩固并提升 IDC 业务，积极推进 IDC 战略业务，择机拓展新兴业务。上市公司将紧跟国家产业政策、宏观经济形势及市场发展态势，结合自身实际和现有业务，通过兼并、收购等方式实现外延、协同式增长。

(3) 业务管理模式

本次交易完成后，三河雅力将成为上市公司的控股子公司，将纳入到上市公司统一管理体系中。上市公司将结合标的公司原有的经营特点和业务模式，参照中国证监会、深交所对上市公司在公司治理、规范运作及信息披露等方面的要求，对标的公司现有制度进行梳理、规范和完善，促进上市公司与标的公司在各方面的有效整合，适应重组后上市公司发展新要求，为上市公司未来高效管理和快速发展提供制度保障。同时，上市公司将发挥在资金、市场、经营管理方面的优势，支持标的公司扩大业务规模。

3、本次交易完成后上市公司在未来经营中的优劣势

(1) 主要优势

本次交易完成后，上市公司的主营业务将新增 IDC 业务。根据备考合并财务报表，2019 年度和 2020 年 1-11 月 IDC 服务的营业收入占上市公司备考合并后营业收入的比例分别为 68.96%和 76.04%。通过本次交易，上市公司将获得有较强盈利能力和较大发展潜力的优质资产，将承继标的资产的核心竞争优势。标的资产的竞争优势如下：

① 客户优势

三河雅力主营业务为互联网数据中心业务，可为客户提供机柜出租等服务，其直接客户为中国联通，最终客户为“美团”。三河雅力的客户综合实力较强，能够支撑数据中心业务的快速发展。

② 区位优势

金融机构、互联网企业主要集中在一线城市，对于数据中心访问时延、运维便捷以及安全性有较高要求，随着数据量持续增加，数据中心需求持续上升。而一线城市土地、电力资源稀缺，加之政策监管趋严，数据中心的供给已经较少。供需失衡导致一线城市数据中心缺口较大，所以在一线城市及周边地区有资源储备的专业 IDC 厂商机柜利用率高、议价能力强，将获得更多行业发展机遇。

三河雅力的 IDC 数据中心坐落于京津冀的三河市贤人街岩峰汽车产业园，北京市以东，距离北京天安门约 60 公里。

③ 数据中心资源优势

截至 2020 年末，三河雅力可供运营的机柜为 1045 个，具有一定的数据中心资源优势。

(2) 主要劣势

本次交易完成后，三河雅力将成为上市公司的控股子公司，上市公司的资产规模将进一步扩大，并新增 IDC 业务。未来，上市公司需在员工管理、财务管理、资源协调以及业务开展等方面与三河雅力进行融合，以实现协同发展。如果整合措施使用不当或整合时间过长，可能将对上市公司的业绩产生不利影响。

4、本次交易对上市公司财务安全性的影响

(1) 对公司资产结构的影响

根据备考财务报表，假设本次交易已于 2019 年 1 月 1 日实施完成，上市公司最近一年一期的资产结构如下：

单位：万元

项目	2020 年 11 月 30 日			2019 年 12 月 31 日		
	交易前	交易后 (备考)	变化率	交易前	交易后 (备考)	变化率
货币资金	6,279.86	6,726.32	7.11%	7,301.13	7,623.13	4.41%
应收账款	263.23	1,167.39	343.48%	211.58	998.46	371.91%
预付款项	21.68	147.59	580.89%	14.03	49.50	252.69%
其他应收款	4,204.43	4,397.99	4.60%	3,878.06	3,988.18	2.84%
存货	2,660.10	2,660.10	-	2,657.92	2,657.92	-
其他流动资产	-	1,961.47	-	-	1,908.77	-
流动资产合计	13,429.31	17,060.85	27.04%	14,062.72	17,225.95	22.49%
长期股权投资	8,324.38	8,324.38	-	8,408.49	8,408.49	-
固定资产	2,041.63	9,128.52	347.12%	2,139.41	10,026.42	368.65%
在建工程	-	-	-	-	-	-
无形资产	5.74	5.74	-	6.53	6.53	-
商誉	-	888.48	-	-	888.48	-
长期待摊费用	66.94	6,085.49	8990.36%	70.00	6,360.65	8986.65%
递延所得税资产	-	1.49	-	-	178.32	-
非流动资产合计	10,438.71	24,434.11	134.07%	10,624.44	25,868.91	143.48%
资产总计	23,868.01	41,494.96	73.85%	24,687.16	43,094.86	74.56%

本次交易完成后，公司资产规模有所增加，有助于提升上市公司整体规模及抗风险能力。

(2) 对公司负债结构的影响

根据备考财务报表，假设本次交易已于 2019 年 1 月 1 日实施完成，上市公司最近一年一期的负债结构如下：

单位：万元

项目	2020 年 11 月 30 日			2019 年 12 月 31 日		
	交易前	交易后 (备考)	变化率	交易前	交易后 (备考)	变化率
短期借款	-	-	-	-	-	-
应付账款	1,489.04	2,057.26	38.16%	1,512.09	4,096.73	170.93%
预收款项	202.22	-	-100.00%	10.13	10.13	-
合同负债	-	190.70	-	-	-	-
应付职工薪酬	204.56	205.17	0.30%	321.99	322.49	0.16%
应交税费	244.14	281.57	15.33%	221.33	226.41	2.29%
其他应付款	1,606.21	12,130.66	655.23%	1,610.04	11,573.92	618.86%
一年内到期的非流动负债	26.33	26.33	-	26.33	26.33	-
其他流动负债	-	11.52	-	-	-	-

流动负债合计	3,772.51	14,903.20	295.05%	3,701.90	16,256.01	339.13%
长期借款	-	-	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-
负债合计	3,772.51	14,903.20	295.05%	3,701.90	16,256.01	339.13%

本次交易完成后，上市公司负债规模有所增加，主要是由于合并三河雅力后，上市公司其他应付款增加较多。

2019 年末，上市公司合并后其他应付款较合并前增加 9,963.88 万元，主要原因系：①上市公司拟支付现金 7,650.00 万元购买三河雅力 51.00% 股权，且拟以负债融资方式解决，因此上市公司在编制备考合并财务报表时假设 2019 年 1 月 1 日已计入其他应付款；②三河雅力自身其他应付款为 2,313.88 万元。2020 年 11 月末，上市公司合并后其他应付款较合并前增加 10,524.45 万元，主要原因系：①上市公司在编制备考合并财务报表时将本次购买资产交易对价 7,650.00 万元计入其他应付款；②三河雅力自身其他应付款为 2,874.45 万元。

(3) 资产负债率及财务安全性

根据备考财务报表，假设本次交易已于 2019 年 1 月 1 日实施完成，上市公司最近一年一期的偿债能力相关指标如下：

项目	2020 年 11 月 30 日			2019 年 12 月 31 日		
	交易前	交易后 (备考)	变化率	交易前	交易后 (备考)	变化率
流动比率（倍）	3.56	1.14	-67.84%	3.80	1.06	-72.11%
速动比率（倍）	2.85	0.97	-66.15%	3.08	0.90	-70.91%
资产负债率	15.81%	35.92%	127.23%	15.00%	37.72%	151.56%

注：①流动比率=流动资产/流动负债；②速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债；
③资产负债率=合并负债总额/合并资产总额。

本次交易完成后，上市公司的流动比率、速动比率较交易前下降较多，资产负债率较交易前上升较大，主要是由于合并三河雅力后，上市公司其他应付款增加较多。本次交易对上市公司的偿债指标带来一定的影响，但交易完成后上市公司偿债能力和抗风险能力仍然处于合理水平。

本次交易完成前，上市公司账面货币资金为 6,000.00 余万元，且目前公司已获取广州银行的并购贷款意向，具备一定的支付能力。同时，上市公司与多家银

行等金融机构均保持良好合作关系，不存在融资渠道受限或不足无法满足自身经营发展的情形。本次交易不会对上市公司财务安全性产生重大不利影响，本次交易完成后，上市公司财务安全性仍将保持良好。

十、本次交易完成后上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制分析

（一）本次交易完成后上市公司市场地位、经营业绩、持续发展能力分析

本次交易完成后，上市公司的主营业务将新增互联网数据中心业务。根据备考合并财务报表，2019年度和2020年1-11月IDC服务的营业收入占上市公司备考合并后营业收入的比例分别为68.96%和76.04%。置入的IDC业务盈利能力强于上市公司原有房地产开发及物业管理业务，有利于上市公司盈利能力提升；本次交易后，将有助于增强上市公司资产质量，改善上市公司的财务状况，有利于提升上市公司的市场地位。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易有利于提升上市公司市场地位，增强上市公司经营业绩及持续发展能力。

（二）本次交易完成后上市公司的治理机制分析

本次交易前，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上市规则》《上市公司章程指引》和其他中国证监会、深圳证券交易所有关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构、健全内部控制体系、规范公司运作，提高公司治理水平。本次交易完成后，上市公司将按照相关法律法规的要求继续完善公司治理机制结构，保障公司及全体股东的合法权益。

本次交易完成后，三河雅力成为上市公司控股子公司，上市公司将新增互联网数据中心业务，但上市公司治理结构将不会因本次交易而发生重大变化，本次交易完成后，上市公司将依据各项法律、法规要求，继续保持合规高效的法人治理结构，进一步完善公司内部决策和管理控制制度，规范公司运作和管理，提高公司治理水平，提升经营效率和盈利能力，维护股东和广大投资者的利益。

（三）本次交易完成后公司独立运作情况

本次交易完成后，上市公司的控股股东及实际控制人未发生变化，上市公司的人员、资产、财务、机构、业务等方面仍独立于控股股东、实际控制人及其关联公司，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

十一、本次交易资产交付安排的有效性

根据上市公司与交易对手签署的《股权转让协议》，本次交易各方对资产交付安排等约定如下：

（一）标的资产的交割

1、绿景控股自《购买资产协议》生效之日起 15 个工作日内将协议约定的剩余股权转让款 7,250.00 万元支付至共管账户，完成上述剩余股权转让款支付之日起 10 个工作日内，标的公司及盘古数据应完成标的资产的交割手续，将标的资产按照适用法律规定的程序变更登记至绿景控股名下，并且根据《购买资产协议》约定完成标的公司董事变更、监事变更、章程修改的工商变更、备案手续。

2、双方同意标的资产于交割日进行交割。于交割日，上市公司成为标的公司的股东，合法享有和承担相应股东权利和义务。

3、盘古数据应于交割日向绿景控股交付对经营标的公司有实质影响的资产及有关资料（为避免疑问，在本条中，“交付”指将该等资产和有关资料置于绿景控股的控制之下），该等资料指标的公司及其子公司的所有公司法定及其他文件，包括但不限于从成立至今所获颁发的企业法人营业执照、所有的验资报告、股东会及董事会会议记录及决议、会计账册、公司印章（包括公章、财务章、合同专用章等）、组织文件、不动产的权属证书、所有尚在履行及将要履行的业务合同、客户资料、以及正常经营所需的或有关的业务记录、财务会计记录、营运记录、营运数据、营运统计资料、说明书、维护手册、培训手册以及有关技术记录，技术资料、技术数据、技术图纸、技术手册、技术书籍、研究与开发项目的资料及其他一切技术诀窍资料（无论是以文字书写的或保存于计算机内的或以任何其他方式保存的）等。

4、交割日后标的公司发生的或有负债、资产损失，由盘古数据全额承担。

《购买资产协议》项下的或有负债、资产损失是指因标的公司在交割日前的行为导致标的公司在交割日之后遭受的行政处罚、赔偿、补缴税费等所产生的或有负债和资产损失，且该等负债、资产损失在交割日前未向公司书面披露。如盘古数据承担了前述相应损失的赔偿，则由盘古数据享有代标的公司对第三方追溯的权利。

(二) 违约责任

1、盘古数据和绿景控股任何一方如存在虚假不实陈述的情形及违反其声明、承诺、保证，或其不履行其在协议项下的任何责任与义务，即构成违约。违约方应当向守约方支付全面和足额的赔偿金，赔偿金的支付并不妨碍守约方享有要求违约方继续履行义务、采取补救措施的权利。

2、前款赔偿金包括守约方遭受的损失和实现前述赔偿所产生的相关费用(含律师费、诉讼费、执行费等)。

3、协议项下约定的本次交易事宜如未获得上市公司董事会、股东大会通过或因相关法律、法规及规章制度修改导致交易无法进行，均不构成双方违约，双方应履行《购买资产协议》项下的其他各自义务并承担各自就本次交易所产生成本、费用、开支(包括其代表的费用和开支)。

上述各项违约责任不受本合同是否生效的影响。

经核查，本独立财务顾问认为：对交易合同约定的资产交付安排不会导致上市公司交付现金后不能及时获得对价的风险，相关的违约责任切实有效，不会损害上市公司股东利益，尤其是中小股东的利益。

十二、对本次交易是否构成关联交易进行核查

根据《公司法》《证券法》《上市规则》等法律、法规及规范性文件的相关规定，本次交易的交易对方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。

十三、本次交易聘请的第三方的廉洁从业核查情况

截至本独立财务顾问报告出具之日，本独立财务顾问不存在直接或间接有偿

聘请第三方机构或个人行为。上市公司除聘请独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构以外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人的行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

第八节独立财务顾问内核程序及内核意见

根据《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》及中国证监会的其他相关规定，独立财务顾问东莞证券成立了由专业人员组成的内部核查机构，在保持独立判断的前提下，对并购重组财务顾问业务活动进行充分论证与复核，并就所出具的财务顾问专业意见提出内部核查意见。

一、内核程序

1、全部材料编制完毕后，业务部门对项目尽职调查工作底稿和申请文件进行内部复核，并根据审查结果对材料进行修改和完善；

2、在确认材料基本符合《重组管理办法》《格式准则 26 号》等有关规定后，向内核机构提出内核申请，并经业务部门负责人审查同意；

3、业务部门申请启动内核会议审议程序前，已完成对现场尽职调查阶段工作底稿的获取和归集工作，并提交质控部门验收通过。质控部门出具了明确的验收意见；

4、内核管理部接到业务部门内核申请后，对内核申请材料进行预审，对全套申请资料进行完备性审核、合规性审查，同时成立内核小组；

5、内核小组召开内核会议，对本次上市公司并购重组财务顾问项目申请材料的合规性、完备性、可行性进行表决，同意出具上市公司并购重组财务顾问专业意见；

6、业务部门根据内核小组成员意见、内核管理部意见补充、修改申报材料。申请文件最终稿经内核管理部复核、内核管理部分管领导审批通过后，由业务部门准备正式文本对外提交。

二、内核意见

上市公司本次重大资产购买符合相关规定，同意就绿景控股股份有限公司重大资产购买出具独立财务顾问报告。

第九节独立财务顾问结论意见

按照《公司法》《证券法》《重组管理办法》《若干规定》《上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》《上市规则》等法律、法规和规定以及中国证监会的相关要求，独立财务顾问通过尽职调查和对重组报告书等信息披露文件的审慎核查，并与上市公司、本次交易的法律顾问、审计机构、评估机构等经过充分沟通后认为：

1、本次交易遵守国家相关法律、法规的要求，履行了必要的信息披露程序，符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等有关法律、法规的规定，并按有关法律、法规的规定履行了相应的程序。本次交易已经绿景控股董事会审议通过，独立董事为本次交易事项出具了独立意见，本次交易尚需取得绿景控股股东大会的批准和同意。

2、本次交易符合国家相关产业政策，符合环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的相关规定，不存在违反环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形。

3、本次交易完成后，上市公司仍具备股票上市的条件。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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；有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构。

8、上市公司及控股股东、实际控制人、本次重组的交易对方以及本次交易的各证券服务机构等均不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票

异常交易监管的暂行规定》第十三条，即“因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的或中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任”而不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

9、本次交易不构成关联交易，不构成重组上市。

10、本次交易标的资产的定价以评估结果为基础确定，交易价格公平、合理，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

11、本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的评估报告的评估结论合理，评估机构选择的重要评估参数取值具有合理性，评估定价公允。

12、本次交易有利于上市公司提升市场地位，改善经营业绩，增强持续发展能力，规范关联交易和避免同业竞争，增强上市公司的独立性；本次交易有利于上市公司的持续发展，不存在损害股东合法权益，尤其是中小股东的合法权益的问题

13、对交易合同约定的资产交付安排不会导致上市公司交付现金后不能及时获得对价的风险，相关的违约责任切实有效，不会损害上市公司股东利益，尤其是中小股东的利益。

14、独立财务顾问不存在直接或间接有偿聘请第三方机构或个人行为。上市公司除聘请独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构以外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人的行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

（本页无正文，为《东莞证券股份有限公司关于绿景控股股份有限公司重大资产购买之独立财务顾问报告》之签章页）

项目主办人：

繆博宇

杨国辉

项目协办人：

朱则亮

吴林

部门负责人：

郭天顺

内核负责人：

李洁

法定代表人：

陈照星

东莞证券股份有限公司

年 月 日