

华泰联合证券有限责任公司
关于绿景控股股份有限公司
房地产业务是否存在炒地、闲置土地、捂盘惜售、哄抬房价等
违法违规问题之专项核查意见

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合”、“本独立财务顾问”）接受绿景控股股份有限公司（以下简称“绿景控股”、“上市公司”或“公司”）委托，担任本次绿景控股向王晓兵等佳一教育全体股东发行股份及支付现金购买江苏佳一教育科技股份有限公司（以下简称“佳一教育”）100%股份，同时非公开发行A股股票募集配套资金（以下简称“本次交易”）的独立财务顾问。

公司原主要从事房地产开发经营，最近三年并未投资开发新的房地产项目，公司目前的房地产业务仅限于剩余房产的销售和物业管理。根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）发布的《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（2015年1月16日发布）关于房地产行业上市公司再融资的核查要求，以及《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）和《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）等相关国务院房地产调控政策规定，本独立财务顾问对绿景控股及其控股子公司自2018年1月1日至2020年3月31日（以下简称“报告期”）拥有的土地使用权以及开发的房地产项目是否存在炒地、闲置土地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项核查，并出具本核查意见（以下简称“本核查意见”）。

一、核查的项目范围

根据绿景控股及绿景控股从事房地产开发业务的控股子公司（以下简称“控股房地产子公司”），即广州市花都绿景房地产开发有限公司（以下简称“花都绿景”）及佛山市瑞丰投资有限公司（以下简称“佛山瑞丰”）提供的资料及说明，截至2020年3月31日，绿景控股及其控股房地产子公司持有的房地产项目概况如下：

序号	项目名称	具体项目	销售情况	所属公司	位置	土地用途
1	金碧御水山庄项目	首一期	销售完毕	花都绿景	广州	商业、住宅
		H 区别墅	销售完毕			
		E 区二期洋房、 商铺	尚有 4 个商铺未售，其他已售完			
		大拇指别墅	销售完毕			
		G 区洋房	除 1 套住宅由花都绿景自持（用作业主活动中心，无偿提供给业主使用）外，其他已售完			
		部分车位（位于 E2-E4 地下车库）	尚有 294 个车位未售，其他已售完			
2	誉晖花园项目		尚有 404 个车位未售，其他已售完	佛山瑞丰	佛山	商业、住宅

截至2020年3月31日，以上项目均已完工。

根据花都绿景房地产开发项目所在地广东省广州市楼盘预售及签约情况公示网站“阳光家缘”（网址：http://www.gzcc.gov.cn/data/Category_623/Index.aspx，主办单位：广州市住房和城乡建设委员会）、绿景控股及其控股房地产子公司提供的资料，并经本独立财务顾问核查，金碧御水山庄项目未售的E区二期4个商铺为花都绿景于2008年4月7日取得的《广东省广州市商品房预售许可证》（编号：花都房预（网）字第20080101号）许可预售的商铺。

根据绿景控股的说明及其提供的资料，金碧御水山庄项目未售的294个车位为花都绿景于2009年11月30日取得的《花都区房地产权属备案证明书》项下已确权车位。

根据绿景控股的说明及其提供的资料，誉晖花园项目未售的404个车位为佛山瑞丰于2011年11月1日取得的《佛山市顺德区商品房权属证明书》项下已确权车位。

二、房地产项目所涉用地的核查

（一）核查方式

根据中国证监会针对房地产行业上市公司再融资项目的要求并结合绿景控股及其

控股房地产子公司的实际情况，本独立财务顾问实施本次涉及项目用地的专项核查的方式包括：

1、审阅项目用地开发的相关文件，包括土地使用权出让合同、出让合同补充合同及其他相关合同；项目用地所涉土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、竣工验收备案表等以及公司控股房地产子公司报告期内的审计报告及财务报表；

2、核查相关国土主管部门出具的书面确认或证明文件；

3、与绿景控股及其控股房地产子公司相关负责人员进行了访谈，并到房地产项目现场进行了考察；

4、取得绿景控股出具的关于绿景控股及其控股房地产子公司在报告期内不存在闲置土地、炒地等违法违规情形，亦不存在因违反土地管理法律法规而受到行政处罚或正在被（立案）调查情形的承诺文件；

5、查询中华人民共和国自然资源部网站（网址：<http://old.mlr.gov.cn/>，主办单位：中华人民共和国自然资源部，承办单位：国土资源部信息中心），金碧御水山庄项目所在地的广东省国土资源厅网站（网址：<http://www.gdln.gov.cn>，主办单位：广东省国土资源厅）、广州市国土资源和规划委员会网站（网址：<http://www.gzlpc.gov.cn>，主办单位：广州市国土资源和规划委员会），誉晖花园项目所在地的广东省国土资源厅网站（网址：<http://www.gdln.gov.cn>，主办单位：广东省国土资源厅）、佛山市国土资源和城乡规划局网站（网址：<http://www.fsgtgh.gov.cn/>，版权所有：佛山市国土资源和城乡规划局，佛山市测绘地理信息研究院维护）、顺德区国土城建和水利局网站（网址：<http://www.shunde.gov.cn/gtcjssl/>）。

（二）核查结果和意见

根据本独立财务顾问对绿景控股相关负责人员的访谈情况、相关国土主管部门出具的确认或证明文件、本独立财务顾问查询相关国土主管部门的网站结果、公司控股房地产子公司报告期内的审计报告及财务报表以及绿景控股的确认，绿景控股及其控股房地产子公司在报告期内开发经营上述房地产项目不存在因土地闲置、炒地等违反国家及地

方有关土地管理法律、法规而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

经核查，本独立财务顾问认为：报告期内，绿景控股及其控股房地产子公司就上述房地产项目不存在闲置土地或炒地的情形。

三、房地产项目所涉商品房销售的核查

（一）核查方式

根据中国证监会针对房地产行业上市公司再融资项目的要求并结合绿景控股及其控股房地产子公司的实际情况，本独立财务顾问实施本次涉及商品房开发的专项核查的方式包括：

1、查询花都绿景房地产开发项目所在地广东省广州市楼盘预售及签约情况公示网站“阳光家缘”（网址：http://www.gzcc.gov.cn/data/Category_623/Index.aspx，主办单位：广州市住房和城乡建设委员会），佛山瑞丰房地产开发项目所在地顺德区不动产登记中心“佛山市顺德区商品房交易信息网”（网址：http://house.shunde.gov.cn/lp_search.jsp，主办单位：顺德区不动产登记中心）；

2、随机抽查绿景控股内部销售控制系统中与本次专项核查相关的部分数据信息；

3、核查房地产项目的商品房预售许可证及权属证书、报建文件，并随机抽查房地产项目的部分销售合同；

4、审阅绿景控股房地产子公司报告期内的审计报告及财务报表；

5、核查相关住建主管部门出具的的书面确认或证明文件；

6、就本次专项核查中所涉及的相关问题与绿景控股及其控股房地产子公司相关负责人员进行了访谈，并到房地产项目现场进行了考察；

7、取得绿景控股出具的关于绿景控股及其控股房地产子公司在报告期内不存在因违反相关法律、法规规定的捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查情形的承诺文件；

8、查询中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>，

主办单位：中华人民共和国住房和城乡建设部，承办单位：住房和城乡建设部信息中心），金碧御水山庄项目所在地的广东省住房和城乡建设厅网站（网址：<http://www.gdcic.gov.cn/default.html>，主办：广东省住房和城乡建设厅，承办：广东省建设信息中心）、广州市住房和城乡建设委员会网站（网址：<http://www.gzcc.gov.cn/>，主办单位：广州市住房和城乡建设委员会，承办单位：广州市城乡建设信息中心），誉晖花园项目所在地的广东省住房和城乡建设厅网站（网址：<http://www.gdcic.gov.cn/default.html>，主办：广东省住房和城乡建设厅，承办：广东省建设信息中心）、佛山市住房和城乡建设管理局网站（网址：<http://www.fsjw.gov.cn/>，版权所有：佛山市住房和城乡建设管理局）。

（二）核查结果和意见

根据本独立财务顾问对绿景控股相关负责人员的访谈情况、相关住建主管部门出具的确认或证明文件、本独立财务顾问查询相关住建主管部门的网站结果、公司控股房地产子公司报告期内的审计报告及财务报表，以及绿景控股的确认，绿景控股及其控股房地产子公司在报告期内开发经营上述房地产项目不存在因捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

经核查，本独立财务顾问认为：报告期内，就上述房地产项目，绿景控股及其控股房地产子公司在房地产销售过程中不存在因违反相关法律、法规规定的捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（以下无正文）

（本页无正文，为《华泰联合证券有限责任公司关于绿景控股股份有限公司房地产业务是否存在炒地、闲置土地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题之专项核查意见》之签章页）

华泰联合证券有限责任公司

年 月 日