

西南证券股份有限公司
关于
重庆港九股份有限公司
房地产业务之专项核查意见



保荐机构：西南证券股份有限公司

二〇一四年七月

西南证券股份有限公司

关于重庆港九股份有限公司

房地产业务之专项核查意见

西南证券股份有限公司（以下简称“西南证券”或“保荐机构”）作为重庆港九股份有限公司（以下简称“发行人”）2014 年度非公开发行股票的保荐机构，就报告期内（2011~2013 年）发行人是否存在炒地及闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了审慎核查，现发表核查意见如下：

一、专项核查依据

《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号，以下简称“国务院3号文”）、《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，以下简称“国务院10号文”）、《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号，以下简称“国办4号文”）、《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，以下简称“国办17号文”）、《城市房地产管理法》、《闲置土地处置办法（2012修订）》（国土资源部令第53号）、《商品房销售明码标价规定》及其他相关法律、行政法规、部门规章和规范性文件的规定。

二、专项核查范围

（一）核查主体范围

经核查，发行人及其参控股子公司的相关情况如下：

- 1、发行人及其参控股子公司中只有全资子公司重庆港九波顿发展有限责任公司（以下简称“港九波顿”）从事房地产业务。
- 2、发行人本次发行募集资金扣除发行费用后用于收购控股股东重庆港务物

流集团有限公司持有的重庆果园集装箱码头有限公司65%股权，剩余部分用于补充流动资金，不用于房地产业务。

（二）核查项目范围

就报告期内港九波顿是否存在炒地及闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行，本保荐机构会同发行人律师查阅了港九波顿的项目资料（包括土地出让合同及其补充合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、建设工程竣工验收备案登记证、商品房预售许可证、销售统计表等）和财务资料（包括审计报告、会计账簿等），取得了政府主管部门及其他单位出具的证明文件。

经核查，报告期内港九波顿的房地产开发项目如下表：

序号	项目名称	项目状态
一、已完工项目		
1	港九·名人新都	已完工
2	港九·城南花园	已完工
二、在建项目		
3	港九·香山屿	在建

注：上述项目中，港九·香山屿为港九波顿与重庆上博房地产开发有限公司合作开发项目，港九波顿在该项目中所占权益为10%。

三、专项核查过程

（一）关于是否存在闲置土地情形的核查

1、房地产开发项目是否存在闲置土地情形的核查

报告期内，港九波顿房地产开发项目的具体情况如下：

序号	项目名称	合同约定开工日期	实际开工日期	国有土地有偿使用合同签订时间	是否自国有土地有偿使用合同生效之日起满1年未动工开发建设/是否超过出让合同约定的动工开发日期满一年
1	港九·名人新都	2003.06.30	2003.08.01	2003.03.31	否
2	港九·城南花园	2009.07.31	2010.01.10	2009.06.08	否
3	港九·香山屿	2009.12.30	2013.07.01	2009.07.01（初次）2011.10.19（变更）	是

港九·名人新都和港九·城南花园均在国有建设用地使用权有偿使用合同约定的开工日期起一年内动工开发，不存在闲置用地情形。

港九·香山屿项目合同约定2009年12月30日前开工，但直到2012年8月政府才完成规划调整和拆迁交地，港九·香山屿于2013年7月1日动工开发。根据相关法律法规的规定，港九·香山屿的前述情况不属于闲置用地。

综上所述，报告期内港九波顿房地产开发项目不存在闲置土地情形。

2、未开发土地是否存在闲置土地情形的核查

截至本核查意见出具之日，港九波顿不存在未开发土地。

（二）关于是否存在炒地行为的核查

报告期内，港九波顿不存在转让土地使用权的情况。

（三）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

报告期内，港九波顿房地产开发项目的销售情况如下：

序号	项目名称	是否在规定时间内一次性公开全部销售房源	是否按照申报价格明码标价对外销售
1	港九·名人新都	-	-
2	港九·城南花园	是	是
3	港九·香山屿	是	是

港九·名人新都于2009年8月3日竣工验收，截至2010年12月31日，该项目住宅已全部销售完毕；截至目前，仅剩余1,388.34平方米商业门面暂未售完，重庆市江津区国土资源和房屋管理局白沙分局已出具证明，港九·名人新都 不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题。

港九·城南花园和港九·香山屿均已按照《商品房销售明码标价规定》等法律法规、规范性文件要求，在规定时间内一次性公开了全部销售房源，并按照申报价格明码标价对外销售，不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题。

综上所述，报告期内港九波顿不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题。

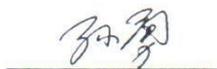
四、本次核查的结论性意见

经核查，本保荐机构认为：发行人及其参控股子公司中只有全资子公司港九波顿从事房地产业务；发行人本次发行募集资金不用于房地产业务；报告期内港九波顿的房地产业务符合国务院3号文、国办4号文、国务院10号文、国办17号文及其他相关法律、法规和规范性文件的规定，不存在炒地及闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题。

（此页无正文，为《西南证券股份有限公司关于重庆港九股份有限公司房地产业务之专项核查意见》之签字盖章页）

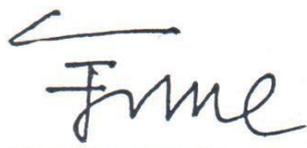
保荐代表人：


王 晖



孙 勇

法定代表人：



余维佳

