

海通证券股份有限公司关于 威海广泰空港设备股份有限公司 2015 年度非公开发行股票 涉及用地和房地产销售之专项核查报告

威海广泰空港设备股份有限公司（以下简称“威海广泰”、“公司”或“发行人”）于 2015 年 9 月 29 日召开第五届董事会第九次临时会议，审议通过 2015 年度非公开发行 A 股股票的相关决议。根据《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“《通知》”）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令 53 号，以下简称“《闲置土地办法》”）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号，以下简称“《房地产管理法》”）、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）以及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）颁布的《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》等相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”或“保荐机构”）组成专项核查小组对报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日）威海广泰及其纳入合并报表范围内的子公司在房地产项目开发过程中是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项核查，现将本次核查的情况报告如下：

第一部分 关于是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的核查

一、关于是否存在闲置土地行为的核查

（一）核查范围

根据发行人提供的资料并经保荐机构核查，自 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日，公司及下属公司在建、拟建及完工的项目共计 1 个，为在建项目。具体项目如下表所示：

区域	项目名称	开发单位	开发状态
山东省威海市	广泰•善水园项目	广泰房地产	在建

（二）核查方式

根据《闲置土地办法》，闲置土地是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地；已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。

根据《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》，对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准；对于是否存在正在被（立案）调查的事项，中介机构应当充分核查披露。

为核查报告期内发行人及控股子公司是否涉及土地闲置问题，保荐机构采取的核查方法包括但不限于：（1）查阅项目所涉及的土地招拍挂公告、土地出让合同、土地出让金及契税缴付凭证、土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建设工程施工许可证；（2）访谈了发行人主要管理人员，核查了解公司及其下属公司是否存在项目用地的违法行为，是否被处以行政处罚或被（立案）调查等；（3）查询国土资源部门网站，查阅政府主管部门公开披露的土地闲置信息。

（三）核查结果

经保荐机构核查，报告期内，发行人及其子公司的房地产开发项目不存在被国土资源主管部门就土地闲置问题处以行政处罚或被（立案）调查的情形，不存在闲置土地的违法违规行为。

二、关于是否存在炒地行为的核查

（一）核查范围

报告期内，公司及其下属公司进行在建、拟建及完工的项目共计 1 个，为在建项目。具体项目如下表所示：

区域	项目名称	开发单位	开发状态
山东省威海市	广泰•善水园项目	广泰房地产	在建

（二）核查方式

根据《房地产管理法》，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

为核查报告期内发行人及子公司是否涉及炒地问题，保荐机构采取的核查方法包括但不限于：（1）查询国土资源部门网站，查阅政府主管部门公开披露的用地违规信息；（2）访谈发行人主要管理人员，核查了解公司及其下属公司是否存在项目用地违法行为，是否被处以行政处罚或被（立案）调查等。

（三）核查结果

保荐机构经核查认为，发行人报告期内在建工程符合相关法律法规的相关规定，不存在炒地的情形，不存在因该等违法违规行为被处以行政处罚或被（立案）调查的情况。

三、关于是否存在捂盘惜售和哄抬房价行为的核查

（一）核查范围

根据发行人及在报告期内纳入发行人合并报表范围的子公司提供的资料及说明，保荐机构对发行人及下属公司的房地产项目进行了核查，核查的项目范围如下表：

区域	项目名称	开发单位	开发状态
山东省威海市	广泰•善水园项目	广泰房地产	在建

（二）核查依据

根据《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53号）第一条第（一）、（二）款规定，取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。各地要加大对捂盘惜售等违法违规行为的查处力度。对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部

准售房源对外公开销售的行为，要严肃查处。

（三）核查结果

保荐机构经核查认为，截至本核查报告出具之日，广泰•善水园项目尚未取得预售/销售许可证，不具备销售条件，不存在违反上述房地产宏观调控相关规范性文件规定的捂盘惜售行为，不存在因为捂盘惜售而被处以行政处罚或接受立案调查的情形。

第二部分 上市公司的董事、监事、高级管理人员及其控股股东、实际控制人对于房地产业务合规开展的承诺

威海广泰的全部董事、监事、高级管理人员、控股股东新疆广泰空港股权投资有限合伙企业及实际控制人李光太先生已出具承诺函，承诺内容如下：

“1、自 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日，威海广泰及子公司在房地产开发过程中不存在违反《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）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令 53 号）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号）、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）以及中国证券监督管理委员会颁布的《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》等相关法律、法规、规章和规范性文件规定的情形，不存在土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

2、威海广泰已经及时、准确、完整地披露了房地产业务用地情况，如威海广泰因未披露的土地闲置等违法违规行为给上市公司和投资者造成损失的，本人/本合伙企业将依法承担赔偿责任。”

第三部分 保荐机构核查意见

本保荐机构通过查询国土资源部门网站、调阅公司资料、进行公司内部访谈等方式，对威海广泰及其下属子公司开发房地产开发项目过程中的合规性进行了专项核查。经核查，报告期内发行人及其下属子公司不存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价之违法违规行为，不存在因前述违法违规行为受到行政处罚

的情形，亦不存在因上述违法违规情形正在被（立案）调查的情形。

（本页无正文，为《海通证券股份有限公司关于威海广泰空港设备股份有限公司
2015 年度非公开发行股票涉及用地和房地产销售之专项核查报告》之签章页）

