

高盛高华证券有限责任公司

关于
中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司
房地产业务
之
专项核查报告



高盛高华证券有限责任公司

2016 年 5 月

目录

声明事项.....	3
一、 专项核查的背景依据	4
二、 核查的项目范围	5
三、 核查结果与意见	6
(一) 关于是否涉及闲置土地.....	6
1、本项核查的法律、法规规章及规范性文件依据.....	6
2、核查措施	7
3、核查结果	8
4、核查意见	9
(二) 关于是否涉及炒地行为.....	9
1、本项核查法律、法规规章及规范性文件依据.....	9
2、核查措施	9
3、核查结果	10
4、核查意见	10
(三) 关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为	11
1、本项核查的法律、法规规章及规范性文件依据.....	11
2、核查措施	11
3、核查结果	11
4、核查意见	12
四、 发行人董事、监事和高级管理人员的承诺	12
五、 结论意见	13

高盛高华证券有限责任公司
关于中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司
房地产业务之专项核查报告

中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）于 2016 年 4 月 8 日及 2016 年 5 月 31 日分别召开第七届董事会第三次会议和 2015 年度股东大会、2016 年第一次 A 股类别股东大会、2016 年第一次 H 股类别股东大会，审议通过拟向不超过十名（包括十名）特定投资者非公开发行合计不超过 386,263,593 股（含 386,263,593 股）A 股股票（以下简称“本次非公开发行”）的议案。

高盛高华证券有限责任公司（以下简称“高盛高华”）作为本次非公开发行的保荐机构和主承销商，根据《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“国发[2010]10 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“国办发[2013]17 号文”）和中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《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，以下简称“《监管政策》”）关于房地产行业上市公司再融资的相关要求，对报告期内（即 2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-3 月，以下统称“报告期”）发行人及其纳入合并报表范围的全资、控股房地产子公司（发行人与从事列入核查范围的房地产开发项目的开发单位合称“发行人及下属公司”）在房地产开发过程中，就其列入核查范围的房地产开发项目，是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为进行了专项核查，并出具本专项核查报告。

声明事项

一、高盛高华依据报告期内已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本专项核查报告所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

二、本专项核查报告中，高盛高华认定某些事件是否合法有效是以该等事件所发生时应当适用的法律、法规、规章和规范性文件为依据。

三、本专项核查报告的出具已经得到发行人如下保证：

1、发行人已经提供了高盛高华为出具本专项核查报告所要求发行人提供的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明。

2、发行人提供给高盛高华的书面文件材料及口头介绍说明是真实、准确、完整和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，书面文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符。

四、对于本专项核查报告至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，高盛高华依据有关政府部门、发行人或其他有关单位出具的证明文件作出判断。

五、本专项核查报告仅供发行人为本次非公开发行之目的使用，非经高盛高华书面同意，不得用作任何其他目的。

一、 专项核查的背景依据

1、国务院于 2008 年 1 月 3 日颁发了国发[2008]3 号文，该文件第（六）条规定：“严格执行闲置土地处置政策。土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费。”

2、国务院办公厅于 2010 年 1 月 7 日颁发了国办发[2010]4 号文，该文件第（六）条规定：“住房城乡建设部门要会同有关部门，加大对捂盘惜售、囤积房源，散布虚假信息、扰乱市场秩序等违法违规行为的查处力度，加强对住房特别是保障性住房的工程质量安全监管”；第（七）条规定：“已取得预售许可的房地产开发企业，要在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售。”

3、国务院于 2010 年 4 月 17 日颁发了国发[2010]10 号文，该文件第（八）条规定：“国土资源部门要加大专项整治和清理力度，严格依法查处土地闲置及炒地行为”，“对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组”；第（九）条规定：“对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售”。

4、国务院办公厅于 2011 年 1 月 26 日颁发了国办发[2011]1 号文，该文件第五条规定：“对已供房地产用地，超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的，必须及时收回土地使用权，并处以闲置一年以上罚款。要依法查处非法转让土地使用权的行为，对房地产开发建设投资达不到 25%以上的（不含土地价款），不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目。”

5、国务院办公厅于 2013 年 2 月 26 日发布了国办发[2013]17 号文，该文件第五条规定：“对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。国土资源部门要禁

止其参加土地竞买，银行业金融机构不得发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资”。

6、中国证监会于 2015 年 1 月 16 日发布了《监管政策》，该文件规定“加强中介机构把关职责”，“保荐机构或独立财务顾问、律师应当出具专项核查意见。在专项核查意见中明确说明是否已查询国土资源部门网站，相关房地产企业是否存在违法违规行为，是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情形”。

根据上述监管要求，高盛高华根据有关法律、法规和证监会的有关规定，按照公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为出具专项核查报告及意见。

二、 核查的项目范围

经核查，报告期内，发行人及下属公司在建、拟建及已完工的房地产开发项目共计 11 个，其中，在建项目 5 个，拟建项目 2 个，已完工项目 4 个。具体项目如下表所示（统称“列入核查范围的房地产开发项目”）：

序号	项目名称	开发单位	开发状态
1.	中集智谷二期、三期、四期	东莞中集创新产业园发展有限公司	拟建
2.	中集智谷五、六、七、八期（暂命名）	东莞中集创新产业园发展有限公司	拟建
3.	一泉村东侧地块（润园东区）	镇江中集润宇置业有限公司	在建
4.	中集模块化建筑研究院	中集模块化建筑设计研发有限公司	在建
5.	中集冷链研究院	青岛中集创新产业园发展有限公司	在建
6.	中集智荟园	东莞中集创新产业园发展有限公司	在建
7.	中集·紫金文昌	扬州中集达宇置业有限公司	已完工
8.	中集集团（松山湖）产业创新发展中心（一期工程）	东莞中集创新产业园发展有限公司	已完工
9.	上东新城一期	阳江市中集富日房地产开发有限公司	已完工
10.	上东新城二期	阳江市中集富日房地产开发有限公司	在建

序号	项目名称	开发单位	开发状态
11.	上东新城三期	阳江市中集富日房地产开发有限公司	已完工

三、 核查结果与意见

（一）关于是否涉及闲置土地

1、本项核查的法律、法规规章及规范性文件依据

高盛高华严格按照《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订，以下简称“《房地产管理法》”）¹、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（以下简称“国发（2008）3号文”）第（六）条和《闲置土地处置办法》（2012年7月1日起施行，以下简称“《闲置办法》”）²等相关文件的规定及《监管政策》的要

¹第二十六条规定：“以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满两年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。”

²第二条规定：“本办法所称闲置土地，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。”

第十四条规定：“除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：（一）未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；（二）未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。”

第八条规定：“有下列情形之一的，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料，经审核属实的，依照本办法第十二条和第十三条规定处置：（一）因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的；（二）因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；（三）因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；（四）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；（五）因军事管制、文物保护等无法动工开发的；（六）政府、政府有关部门的其他行为。因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，依照前款规定办理。”

第十二条规定：“因本办法第八条规定情形造成土地闲置的，市、县国土资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置：（一）延长动工开发期限。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过一年；（二）调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴或者退还土地价款。改变用途后的土地利用必须符合土地利用总体规划和城乡规划；（三）由政府安排临时使用。待原项目具备开发建设条件，国有建设用地使用权人重新开发建设。从安排临时使用之日起，临时使用期限最长不得超过两年；（四）协议有偿收回国有建设用地使用权；（五）置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划依法修改造成闲置的，可以为国有建设用地使用权人置换其它价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。涉及出让土地的，应当重新签订土地出让合同，并在合同中注明

求，对列入核查范围内的房地产项目进行核查。

2、核查措施

（1）查阅发行人及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目的与土地使用权取得相关的土地成交确认书、土地出让合同及其补充合同、土地使用权证等权属证明文件资料；

（2）查阅发行人及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目相关的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、竣工验收备案表等规划建设相关的文件资料；

（3）了解发行人及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目的投资比例及实际开发进度，核查目前尚未开工的拟建项目《国有建设用地使用权出让合同》约定的动工开发日期是否已经超过一年；

（4）查阅发行人及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目所在地的地方国土资源主管部门、住房和城乡建设部门出具的报告期内发行人未因闲置土地受到行政处罚、不存在正在接受（立案）调查情形的证明文件；

（5）听取发行人及下属公司相关负责人，就有关事实的陈述和说明；

（6）查询相关国土资源部门网站，具体包括中华人民共和国国土资源部网站、发行人及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目所在区域的市、县、区级地方国土资源部门网站及其所在省份的省级国土资源部门网站，查阅政府主管部门公开披露的闲置土地行政处罚信息或正在被（立案）调查的情形。查询的国土资源管理部门的网站如下：

序号	国土部门名称	网址信息
1.	中华人民共和国国土资源部	http://www.mlr.gov.cn
2.	广东省国土资源厅	http://www.gdlt.gov.cn/
3.	东莞市国土资源局	http://land.dg.gov.cn/
4.	松山湖国土房管局	http://gtfgj.ssl.gov.cn/

为置换土地；（六）市、县国土资源主管部门还可以根据实际情况规定其他处置方式。除前款第四项规定外，动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。符合本办法第二条第二款规定情形的闲置土地，依照本条规定的方式处置。”

序号	国土部门名称	网址信息
5.	江门市国土资源局	http://gtj.jiangmen.gov.cn/jmgtj/default.aspx?departId=
6.	江门市国土资源局新会分局	http://gtj.xinhui.gov.cn/index.asp
7.	阳江市国土资源局	http://www.yjlr.gov.cn/
8.	阳江市国土资源局江城分局	http://www.yjjcgt.gov.cn/
9.	山东省国土资源厅	http://www.sddlr.gov.cn/
10.	青岛市国土资源和房屋管理局	http://www.fdzy.gov.cn/fdzy/index.do
11.	胶州市国土资源局	http://www.jiaozhou.gov.cn/gtj/index/index.shtml
12.	江苏省国土资源厅	http://www.jsmlr.gov.cn/
13.	镇江市国土资源局	http://www.zjlra.gov.cn/
14.	镇江市国土资源局润州分局	http://rz.zjlra.gov.cn/
15.	扬州市国土资源局	http://www.yzgtj.gov.cn/
16.	扬州市国土资源局邗江分局	http://wmdw.jsww.com/home/?lid=2165

3、核查结果

（1）根据发行人的确认及高盛高华适当核查，发行人及下属公司于报告期内，就其列入核查范围的房地产开发项目，在属于在建和拟建的项目中，不存在超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年的情形。

（2）根据发行人的确认及高盛高华适当核查，发行人及下属公司于报告期内，就其列入核查范围的房地产开发项目，在属于在建的房地产开发项目中，不存在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情形。

（3）根据发行人的确认及高盛高华适当核查，发行人及下属公司于报告期内，就其列入核查范围的房地产开发项目，未曾收到有关国土资源部门发出的《闲置土地认定书》，亦不存在因为闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形；于报告期内，发行人及下属公司未曾就其列入核查范围的房地产开发项目，收到有关国土资源部门发出的闲置土地《调查通知书》，亦不存在正在因闲置土地接受（立案）调查的情形。

(4) 经查询国土资源部门网站，发行人及下属公司于报告期内，就其列入核查范围的房地产开发项目，未曾受到国土资源部门就闲置土地作出的行政处罚或因此正在接受（立案）调查的情形。

4、核查意见

基于上述核查结果，高盛高华认为，发行人及下属公司于报告期内，就其列入核查范围的房地产开发项目，不存在因闲置土地被行政处罚或正在接受（立案）调查的情形。

（二）关于是否涉及炒地行为

1、本项核查法律、法规规章及规范性文件依据

高盛高华严格按照国发[2010]10 号文和国办发[2013]17 号文等相关文件的规定及《监管政策》的要求，对本项进行核查。

现行法律法规及规范性文件均未对“炒地”的含义、内容或适用条件作出具体明确的规定。国务院办公厅在 2011 年 1 月 26 日发布的《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（以下简称“国办发[2011]1 号文”）³，高盛高华根据对前述规定的理解，认为炒地行为是指取得国有建设用地使用权后不按照合同规定开工建设，且违反国家关于土地使用权转让的规定非法对外转让土地使用权的行为。

2、核查措施

(1) 查阅发行人及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目相关的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、竣工验收备案表等规划建设相关的文件资料；

(2) 了解发行人及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目的投资比例及实际开发进度；

(3) 查阅发行人及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目所在

³国办发[2011]1 号文规定：“要依法查处非法转让土地使用权的行为，对房地产开发建设投资达不到 25%以上的（不含土地价款），不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目。”

地的地方国土资源主管部门、住房和城乡建设部门出具的报告期内发行人未因炒地受到行政处罚、不存在正在接受（立案）调查情形的证明文件；

（4）查询相关国土资源部门网站，查阅政府主管部门公开披露的炒地行政处罚信息或正在被（立案）调查的情形。

（5）访谈发行人及下属公司的部分高级管理人员、相关负责人，核查发行人及下属公司是否存在炒地的行为；

（6）审核发行人及下属公司提供的其他有关商品住房开发项目预售、销售相关的文件资料；

（7）听取发行人及下属公司就有关事实的陈述和说明。

3、核查结果

（1）根据发行人的确认及高盛高华适当核查，发行人及下属公司在报告期内不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25%以上（不含土地价款）的房地产开发项目对外转让的行为。

（2）根据发行人的确认及高盛高华适当核查，发行人及下属公司在报告期内未曾收到有关国土资源部门就炒地行为发出的《行政处罚决定书》，不存在因为炒地而被处以行政处罚的情形；于报告期内，发行人及下属公司未曾收到有关国土资源部门就炒地行为发出的《调查通知书》，不存在正在因炒地接受（立案）调查的情形。

（3）经查询国土资源部门网站，报告期内，发行人及下属公司未曾受到国土资源部门就炒地行为作出的行政处罚或因此正在接受国土资源部门（立案）调查的情形。

4、核查意见

基于上述核查结果，高盛高华认为，发行人及下属公司于报告期内，就其列入核查范围的房地产开发项目，不存在因为炒地而被处以行政处罚或正在接受（立案）调查的情形。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

1、本项核查的法律、法规规章及规范性文件依据

高盛高华严格按照《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，以下简称“建房[2010]53号文”）⁴、《国务院办公厅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“国办发[2010]4号文”）、国发[2010]10号文和国办发[2013]17号文等相关文件的规定以及《监管政策》的要求，对本项进行核查。

2、核查措施

（1）查阅报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目的《商品房预售许可证》；

（2）抽查、查阅报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目的商品住房价目表、房价备案表；

（3）审阅发行人及下属公司对房地产开发项目预售、销售情况的说明，核查发行人及下属公司是否存在捂盘惜售、哄抬房价的行为；

（4）浏览报告期内列入自查范围房地产开发项目所在地的住建及物价管理部门网站，查阅政府主管部门公开披露的捂盘惜售、哄抬房价行政处罚信息；

（5）访谈发行人及下属公司部分高级管理人员、销售部门负责人，核查发行人及下属公司是否存在捂盘惜售、哄抬房价的行为；

（6）审核发行人及下属公司提供的其他有关商品住房开发项目预售、销售相关的文件资料；

（7）听取发行人及下属公司就有关事实的陈述和说明。

3、核查结果

⁴第一条规定：“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”、“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，以及故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为，要严肃查处”。

(1) 根据发行人的确认及高盛高华适当核查，发行人及下属公司于报告期内取得预售/销售许可证具备销售条件的商品住房开发项目，在取得商品住房预售许可证后 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，不存在上述建房[2010]53 号文规定的人为制造房源紧张的行为。

(2) 根据发行人的确认及高盛高华适当核查，发行人及下属公司于报告期内取得预售/销售许可证具备销售条件的商品住房开发项目，严格执行了商品房明码标价、一房一价规定，并明码标价对外销售，不存在故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为。

(3) 根据发行人的确认及高盛高华适当核查，发行人及下属公司于报告期内未曾因商品住房项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到有关住建部门作出的行政处罚；于报告期内，发行人及下属公司未曾收到有关住建部门发出的《调查通知书》，不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为正在接受（立案）调查的情形。

4、核查意见

基于上述核查结果，高盛高华认为，发行人及下属公司于报告期内，就其列入核查范围的房地产开发项目中属于商品住房的房地产开发项目，不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为而被处以行政处罚或正在接受（立案）调查的情形。

四、 发行人董事、监事和高级管理人员的承诺

发行人董事、监事和高级管理人员于 2016 年 4 月 8 日出具了《中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司董事、监事、高级管理人员关于公司房地产业务相关事项的承诺函》，承诺发行人及下属公司于 2013 年 1 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日期间内的房地产开发项目不存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，也不存在因此被行政处罚或立案调查的情形。发行人如因存在未披露的土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，发行人董事、监事和高级管理人员将依法承担相应的赔偿责任。

五、 结论意见

综上所述，高盛高华认为，于报告期内，发行人及下属公司在其列入核查范围的房地产开发项目的开发过程中，不存在因前述核查依据所定义的闲置土地和炒地之行为而受到行政处罚或正在被(立案)调查的情形；于报告期内，发行人及下属公司在其列入核查范围的房地产开发项目中，就属于商品住宅的房地产开发项目，不存在因前述核查依据所定义的捂盘惜售、哄抬房价之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，为高盛高华证券有限责任公司《关于中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司涉及的房地产业务之专项核查意见》之签字盖章页）

保荐代表人：



郝婕



贺佳

高盛高华证券有限责任公司



2016 年 5 月 31 日