

太平洋证券股份有限公司
关于洲际油气股份有限公司
房地产业务
之
专项核查意见

独立财务顾问



二〇一六年十一月

太平洋证券股份有限公司

关于洲际油气股份有限公司

房地产业务之专项核查意见

中国证券监督管理委员会：

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）和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，以下简称“《监管政策》”）等相关法律法规关于涉及房地产行业上市公司并购重组的相关要求，太平洋证券股份有限公司（以下简称“独立财务顾问”）担任本次洲际油气股份有限公司（以下简称“上市公司”、“洲际油气”）发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项（以下简称“本次重组”）的独立财务顾问并对相关事项进行了核查。

由于洲际油气自身从事石油开发业务，未开展房地产开发业务，独立财务顾问对截至2016年5月31日洲际油气纳入合并报表范围内的房地产子公司在房地产开发过程中是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项核查，并出具本专项核查报告。

为出具本专项核查报告，独立财务顾问采取了如下核查措施：

1、要求上市公司及其房地产子公司提供是否签署过国有土地使用权出让合同或土地使用权转让合同，以及商品房住宅开发合同或商品房住宅销售合同的声明；

2、查阅、复制上市公司报告期内的财务报告和财务报表，核查报告期内上市公司是否存在预售商品住房收入情况；

3、勘查上市公司房地产子公司进行土地一级开发的施工现场。

独立财务顾问根据有关法律、法规和中国证监会的有关规定，按照公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本专项核查报告，具体内容如下：

一、本次专项核查的依据

（一）《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”。

该文件第（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。住房城乡建设部门要对已发放预售许可证的商品住房项目进行清理，对存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为的房地产开发企业，要加大曝光和处罚力度，问题严重的要取消经营资格，对存在违法违规行为的要追究相关人员的责任”。

（二）《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号文）

该文件第五条规定：“继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售”、“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”。

（三）《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》

中国证监会于2015年1月16日发布了《监管政策》，该文件明确要求“加

强信息披露、上市公司应当及时披露用地违法违规被查处情况。上市公司申请涉房类再融资、并购重组项目时，应当公开披露报告期内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）调查的情况，以及相应整改措施和整改效果。”。

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）调查的情况”。

二、核查的期间和范围

（一）核查期间

本次专项核查的期间为在 2013 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日。

（二）核查范围

独立财务顾问根据《监管政策》的要求，将本次专项核查的核查范围明确为洲际油气及其报告期内纳入合并报表范围内的控股子公司在核查期间内在建、拟建及完工的房地产开发项目。

截至 2016 年 5 月 31 日，洲际油气唯一从事房地产开发业务的子公司为云南正和实业有限公司（以下简称“云南正和”），因此本次专项核查范围明确为云南正和。

1、核查期内云南正和取得的土地使用权

根据云南正和的说明和提供的资料，并经独立财务顾问核查，在核查期内，云南正和从事土地一级开发业务，未签署过国有土地使用权出让合同、土地使用权转让合同。

2、核查期内云南正和房产开发项目

云南正和是以社会投资人的身份参与到昆明白沙地一级开发整理项目，不涉及商品房开发业务。

三、核查结果与意见

（一）关于是否涉及闲置土地

1、核查的法律依据

（1）国务院于 2008 年 1 月 3 日颁布的《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“严格执行闲置土地处置政策”规定：“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。对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，国土资源部要会同有关部门抓紧研究制订具体办法。”

（2）2012 年 6 月 1 日，国土资源部修订了《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》”），《闲置办法》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。”

《闲置办法》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《中华人民共和国城市房地产管理法》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。”

（3）《监管政策》规定：“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”。

2、核查结果

（1）核查期内，云南正和在房地产开发过程中不存在超过国有建设用地使用权出让合同及其补充协议或划拨约定书约定的动工开发日期满一年未动工开发的情形，不存在土地闲置的情形。

（2）核查期内，云南正和在房地产开发过程中均不存在已动工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，不存在土地闲置的情形。

（3）核查期内，云南正和未收到过有关国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》，不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。

（4）经查询国土资源部门和相关政府部门网站及通过搜索引擎查证，云南正和核查期内不存在受到国土资源管理部门就土地闲置作出行政处罚或正在（立案）调查的情况。

3、核查意见

基于上述核查情况，独立财务顾问认为，报告期内洲际油气及其下属子公司在房地产开发过程中不存在土地闲置的情形，亦不存在因土地闲置被国土资源部门行政处罚或（立案）调查的情况。

（二）关于是否涉及炒地行为

1、核查法律依据

（1）根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十九条的规定，未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让；《房地产管理法》第三十九条第一款规定：“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（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。”

（2）国发[2010]10 号文规定：“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”。

（3）国办法[2013]17 号文规定：“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。”

现行法律法规及规范性文件均未对“炒地”的含义、内容或适用条件做出具体明确的规定。独立财务顾问根据对前述规定的理解，认为炒地行为是指开发主体违反国家关于土地使用权转让的规定非法直接对外转让土地使用权的行为。

2、核查情况

本财务顾问对是否存在炒地行为的核查情况如下：

（1）核查期内，云南正和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出牟利的行为。

（2）经查询国土资源部门，相关政府部门网站及通过搜索引擎查证，云南正和核查期内未受到国土资源部门就炒地行为作出的行政处罚或正在（立案）调查的情况。

3、核查意见

基于上述核查情况，独立财务顾问认为，报告期内洲际油气下属子公司不存在炒地行为，不存在因炒地被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

1、核查的法律依据

《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，以下简称“建房[2010]53 号文”）第一条的规定：“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。”

国发[2010]10 号文第（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”。

（2）国办发[2013]17 号文第五条规定：“强化商品房预售许可管理”、“继续

严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售”、“加强房地产企业信用管理”、“及时记录、公布房地产企业的违法违规行为”。

(3)《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)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”。

2、核查情况

核查期内，云南正和是以社会投资人的身份参与到昆明白沙地土地一级开发项目，不涉及商品房开发业务。故不存在捂盘惜售、哄抬房价行为，亦不存在因该等情况被国土资源部门行政处罚或（立案）调查的情况。

3、核查意见

基于上述核查情况，独立财务顾问认为，报告期内洲际油气下属子公司在房地产开发过程中不存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价行为，亦不存在因该等情形被国土资源部门行政处罚或（立案）调查的情况。

四、结论性意见

综上所述，独立财务顾问认为，报告期内洲际油气自身不从事房地产开发业务，其下属子公司的房地产开发项目不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，洲际油气及其下属子公司不存在报告期内因该等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（以下无正文）

（本页无正文，为《太平洋证券股份有限公司关于洲际油气股份有限公司房地产业务之专项核查意见》之签字盖章页）

财务顾问主办人: _____
李文秀 张磊

太平洋证券股份有限公司

2016 年 11 月 4 日