



北京市中倫律師事務所

關於

南京新街口百貨商店股份有限公司發行股份購買資產並募集
配套資金暨關聯交易項目涉及的房地產業務專項核查

的

法律意見書

2016 年 12 月



中国北京市建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 36-37 层 邮政编码:100022
36-37/F, SK Tower, 6A Jianguomenwai Avenue, Beijing 100022, People's Republic of China
电话/ Tel: (8610) 5957-2288 传真/ Fax: (8610) 65681022/1838
网址 <http://www.zhonglun.com>

北京市中伦律师事务所

关于南京新街口百货商店股份有限公司向特定对象发行股份购买资产并募集配套 资金暨关联交易项目涉及的房地产业务专项核查的

法律意见书

致：南京新街口百货商店股份有限公司

根据南京新街口百货商店股份有限公司（以下简称“南京新百”、“公司”或“上市公司”）与本所签订的《专项法律服务合同》，本所接受南京新百的委托，担任南京新百本次重大资产重组的专项法律顾问。公司拟发行股份购买安康通控股有限公司（以下简称“安康通”）84%股权、Sanpower International Healthcare Group Limited（以下简称“三胞国际”）100%股权和山东省齐鲁干细胞工程有限公司（以下简称“齐鲁干细胞”）76%股权（安康通、三胞国际和齐鲁干细胞合称“标的公司”），同时向不超过 10 名其他特定投资者发行股份募集配套资金 35,000.00 万元（以下简称“本次重大资产重组”或“本次交易”）。

本所根据国务院办公厅发布的《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”）及中国证监会于 2015 年 1 月 16 日发布的《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》（以下简称“《监管政策》”）有关涉及房地产行业的上市公司再融资、并购重组的核查要求，就上市公司在报告期内房地产开发项目是否存在炒地及闲置土地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行专项核查，并出具专项核查法律意见书（以下简称“本法律意见书”）。

为出具本法律意见书，本所依据国务院及中国证监会的有关规定，对南京新百报告期内涉及房地产业务的下属公司及开发项目进行了专项调查（以下简称“本次专项核查”）。本所律师查阅了本所律师认为出具本法律意见书所需查阅的文件，包括但不限于查阅上市公司提供的资料以及上市公司的说明、核对相关政府部门的批准文件、有关记录、资料和证明等，并就有关事项向南京新百、项目负责人等作了访谈并进行了必要的讨论。

本所已得到南京新百的如下保证：即其已经提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或口头证言，上述人员在向本所提供文件时并无遗漏，所有文件上的签名、印章均是真实的，所有副本材料或复印件均与原件一致。

对出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖政府有关部门、南京新百或者其他有关机构提供的说明或出具的证明文件等发表法律意见，该等证明文件的形式包括书面形式和电子文档形式。本所及经办律师依据现行有效的法律规定及本法律意见书出具之日以前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，对南京新百涉及房地产业务的相关事宜进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、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。

本所同意将本法律意见书作为南京新百申请重大资产重组所必备的法定文件，随同其他申报材料提交中国证监会审查。本所同意南京新百按中国证监会的审核要求，在其本次重大资产重组的相关文件中部分或全部引用本法律意见书的意见及结论。但南京新百作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

本法律意见书中所使用的定义、名称、简称，除特别说明者外，与其在《北京市中伦律师事务所关于南京新街口百货商店股份有限公司向特定对象发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的法律意见书》中的含义相同。

本法律意见书仅供南京新百为本次重大资产重组之目的使用。未经本所事先书面同意，本法律意见书不得向任何他人提供，或被任何他人所依赖，或用作任何其他目的。

根据有关法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所出具法律意见书如下：

一、核查范围

（一）核查期间

本次专项核查的期间为本次重大资产重组的报告期，即 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-9 月（以下简称“报告期”）。

（二）核查对象

本次专项核查的对象为本次重大资产重组涉及房地产开发业务的企业。

根据《审计报告》，报告期内，安康通的主营业务收入为信息服务、援助服务、平台建设和健康管理收入，均为居家养老和健康管理业务收入；三胞国际的主营业务收入为私人付费用户收入、政府项目收入和护理服务收入，均为养老、护理和健康管理业务收入；齐鲁干细胞的主营业务收入为检测费、存储费、配型、受托制备保存和临床收入，均为脐带血造血干细胞储存业务收入。标的公司均不存在房地产开发及销售等涉房业务收入。

经核查，报告期内，安康通的主营业务为居家养老及健康管理，三胞国际的主营业务为养老、护理和健康管理，齐鲁干细胞的主营业务为脐带血造血干细胞的储存。标的公司未从事房地产的开发与销售等涉房业务，亦未取得房地产开发及销售的资质；标的公司亦不存在因闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为及因该等违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

经核查上市公司及其合并报表范围内的主体的营业执照、经营范围等信息，报告期内，该等公司中经营范围涉及房地产业务的公司有南京新百房地产开发有限公司（以下简称“新百房地产”）及盐城新国房地产开发有限公司（以下简称“新国房地产”）。

经本所律师核查，新百房地产及新国房地产为依法设立并合法存续的有限责任公司，不存在依据其公司章程及法律规定应予终止的情形，具备法定的主体资格。经上市公司说明及承诺并经本所律师核查，报告期内，除新百房地产及新国

房地产存在房地产开发业务，其余公司均未涉及房地产开发项目，不存在违法违规行为。

（三）核查项目

本次专项核查的房地产开发项目包括南京新百及下属子公司报告期内的已完工未售完、在建及拟建的房地产项目。

根据南京新百的说明并经本所律师核查，南京新百的 2015 年房地产业务收入占当年营业收入的比重仅为 1.37%，南京新百所涉及的房地产项目将于 2017 年开发完成并销售完毕，报告期内没有新增地块。同时南京新百已经公告，根据南京新百目前的战略规划，南京新百未来拟不再从事房地产开发业务。对于现有的存量房地产项目，南京新百在开发销售完毕后将不再承接新的房地产开发业务。

根据上市公司提供的资料并经本所律师核查，上市公司及下属公司在报告期内的涉及房地产项目的具体项目情况如下：

序号	开发主体	项目名称	简称
1	新百房地产	建邺区南苑所街村地块（A）	南京上水云锦项目
		建邺区南苑所街村地块（B）	
		建邺区南苑所街村（社区中心）	
		建邺区恒山路 99 号（幼儿园）	
		建邺区南苑所街村（小学）	
2	新国房地产	盐城内港湖 A2 地块项目	新百盐城项目

二、核查结果

（一）关于报告期内上市公司及下属子公司是否存在土地闲置问题的核查

1. 关于土地闲置认定的主要规定

（1）《闲置土地处置办法》（以下简称“《闲置土地办法》”）

《闲置土地办法》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。”

《闲置土地办法》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。”

《闲置土地办法》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》（以下简称“《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。”

《闲置土地办法》第二十二条第二款规定，“因特殊情况，未约定、规定动工开发日期，或者约定、规定不明确的，以实际交付土地之日起一年为动工开发日期。实际交付土地日期以交地确认书确定的时间为准。”

（2）《城市房地产管理法》

《城市房地产管理法》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；满二年未动工开发的，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”。

（3）《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国办[2008]第3号）（以下简称“国办[2008]3号文”）

国办[2008]3号文第（六）条规定，“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”。

（4）《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”）

国发[2010]10号文第（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。”

（5）《监管政策》

《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”，“对于是否存在土地闲置等违法违规行为的认定，原则应以国土资源管理部门公布的行政处罚信息为准。”

2. 核查方式

本所律师对上市公司及下属子公司报告期内纳入核查范围的房地产项目是否涉及闲置土地情形采取的核查方法包括但不限于：

（1）查阅项目所涉及的土地出让合同、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筑施工许可证、报告期内项目开发的财务信息等文件；

(2) 取得相关项目的项目工程文件，了解项目开工情况；

(3) 取得国土资源等政府主管部门出具的无行政处罚、无被（立案）调查的证明文件；

(4) 登陆项目所在地国土资源主管部门网站，查阅政府主管部门公开披露的土地闲置信息；

(5) 查阅上市公司披露文件，并运用互联网搜索引擎进行搜寻房地产项目开发的相关报道。

3. 核查结果

经核查，南京上水云锦项目的土地使用权为通过出让和划拨（学校用地部分通过划拨获得）取得；新百盐城项目的土地使用权为通过出让取得。

(1) 南京上水云锦项目核查结果

经查询中华人民共和国国土资源部网站及南京上水云锦项目所在区域的各级国土资源管理部门网站的公开信息，前述公开信息未显示该项目在报告期内存在因闲置土地被国土资源管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

根据南京市国土资源局建邺分局于 2016 年 12 月 21 日出具的证明，“经核查，截止目前，南京新百房地产开发有限公司坐落于南京市建邺区南苑所街地块（A）【宁建国用（2015）第 06246 号】、南京市建邺区南苑所街村地块（B）【宁建国用（2015）第 06247 号】、建邺区恒山路 99 号（幼儿园）【宁建国用（2015）第 18690 号】、建邺区南苑所街村（小学）【宁建国用（2015）第 18688 号】、建邺区南苑所街村（商服用地、社区中心）【宁建国用（2015）第 18689 号】的土地使用权依据相关土地管理方面的法律、法规、规范性文件依法取得，目前不存在涉及闲置土地或炒地等违法违规行为，不存在因违反土地管理方面的法律、法规和规范性文件受到本局处罚的情形。”

根据南京新百确认并经本所律师核查，报告期内，南京上水云锦项目未收到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，亦不存在因闲置土地被国土资源管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

（2）新百盐城项目核查结果

经查询中华人民共和国国土资源部网站及新百盐城项目所在区域的各级国土资源管理部门网站的公开信息，前述公开信息未显示该项目在报告期内存在因闲置土地被国土资源管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

根据盐城市国土资源局城南分局 2016 年 12 月 20 日出具的证明：“盐城新国房地产开发有限公司开发的盐城内港湖 A2 地块项目，其土地使用权证号盐开国用（2009）第 006000005 号的土地使用权系依据相关土地管理方面的法律、法规、规范性文件依法取得，自 2014 年 1 月 1 日至本证明出具之日，遵守国家有关土地管理方面的法律、法规和规范性文件，不存在涉及闲置土地或炒地等违法违规行为，不存在因违反土地管理方面的法律、法规和规范性文件受到本局处罚的情形。”

根据南京新百确认并经本所律师核查，报告期内，新百盐城项目未收到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，亦不存在因闲置土地被国土资源管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

4. 核查意见

基于上述，本所律师认为，核查对象于报告期内在经核查房地产项目开发过程中不存在构成《闲置土地办法》第二条、国发[2008]3 号文第（六）条、国发[2010]10 号文第（八）条、国办发[2013]17 号文第五条项下闲置土地的情形。

（二）关于报告期内上市公司及下属子公司是否存在炒地问题的核查

1. 关于炒地行为认定的主要规定

（1）国发[2010]10 号文第（八）条规定，“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。”

（2）现行法律、法规、规章及规范性文件均未对“炒地”的含义、内容作出具体明确的规定，但根据对以下规定的理解：

1）《城市房地产管理法》第三十九条规定，“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》（国办发[2011]1号）（以下简称“国办发[2011]1号文”）第五条规定，“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”；

本所律师认为，炒地行为是指取得国有建设用地使用权后不按照土地出让合同约定动工建设，且违反前述关于土地使用权转让的相关法律、法规、规章及规范性文件的规定非法对外转让土地使用权的行为。

2. 核查方式

本所律师对上市公司及下属子公司报告期内的房地产项目是否涉及炒地行为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筑施工许可证、报告期内项目开发的财务信息等文件；

（2）取得相关项目的项目工程文件，了解项目开工情况；

（3）查阅报告期内公司的对外投资、合作项目相关的合同/协议等文件资料；

（4）查阅上市公司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部门出具的报告期内公司未因涉及炒地行为受到行政处罚、未被（立案）调查的证明文件；

（5）查询上市公司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国土资源部门网站公开披露非法转让土地行政处罚信息。

3. 核查结果

根据南京新百确认并经本所律师核查，上市公司及下属子公司报告期内不存在炒地的情形，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。

上市公司及下属子公司报告期内列入核查范围的房地产项目所在地的国土资源部门出具的合规性证明，请参见本节“（一）关于报告期内上市公司及下属子公司是否存在土地闲置问题的核查/3、核查结果”。

4. 核查意见

基于上述，本所律师认为，核查对象于报告期内在经核查房地产项目开发过程中不存在构成国发[2010]10号文第（八）条、国办发[2013]17号文第五条项下炒地行为的情形。

（三）关于报告期内上市公司及下属子公司是否存在捂盘惜售、哄抬房价等问题的核查

1. 关于捂盘惜售、哄抬房价行为认定的主要规定

《住房和城乡建设部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”，建房[2010]53号文第（二）条规定“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。”

2. 核查内容

就上市公司及下属子公司是否违反以上核查事项的有关规定，本所律师查验了包括但不限于以下文件：

(1) 查阅了上市公司及下属子公司的《商品房预售许可证》;

(2) 查阅上市公司及下属子公司报告期内的财务报表和审计报告, 核查报告期内上市公司及下属子公司是否存在取得预售商品住房收入的情况;

(3) 取得房地产主管机关出具的无行政处罚、无被(立案)调查的证明文件;

(4) 登陆上述房地产开发项目涉及的政府主管部门网站, 查询主管部门公示的房地产销售违法行为信息;

(5) 运用互联网搜索引擎进行搜寻房地产项目相关报道和公众投诉信息。

3. 核查结果

根据盐城市住房保障和房产管理局城南分局 2016 年 12 月 20 日出具的证明: “自 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 1 日期间, 盐城新国房地产开发有限公司遵守国家及地方有关商品房预售、合同备案等住房管理方面的法律、法规、政策, 未发现有违反住房管理方面的法律、法规、政策的行为和记录, 也没有因违反住房管理方面的法律、法规、政策而受到处罚, 亦不存在捂盘惜售、哄抬房价的重大违法行为和因存在前述情形而受到重大行政处罚的情形。”根据盐城市城南新区建设一局 2016 年 12 月 20 日出具的证明: “自 2016 年 5 月 1 日至本证明出具之日, 盐城新国房地产开发有限公司在有关商品房预售、合同备案等住房管理方面, 未发现有违反法律、法规、政策的行为和记录, 也没有因违反住房管理方面的法律、法规、政策而受到处罚。”

根据南京市建邺区住房保障和房产局 2016 年 12 月 21 日出具的证明, “经核查, 截至目前, 南京新百房地产开发有限公司开发的南京市建邺区“上水云锦花苑”项目, 在房屋销售过程中未出现捂盘、惜售、哄抬房价等违法违规行为。”

根据南京新百确认并经本所律师核查, 上市公司及下属子公司报告期内不存在违反《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《住房和城乡建设部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)规定的捂盘惜售、哄抬房价的情形, 亦不存在因捂盘惜售、哄抬房价受到行政处罚或正在被(立案)调查的情况。

4. 核查意见

基于上述，本所律师认为，核查对象于报告期内在经核查商品住房项目开发过程中不存在构成建房[2010]53号文第（二）条、国办发[2013]17号文第五条项下捂盘惜售、哄抬房价的行为。

三、核查结论

综上所述，本所律师认为，报告期内，本次交易的标的公司不涉及房地产开发业务；上市公司及子公司不存在相关法律法规所界定的闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价的违法违规行为，未因前述违法违规行为受到行政处罚，亦不存在因上述违法违规情形正在被（立案）调查的情况。

（以下无正文）

（此页无正文，为《北京市中伦律师事务所关于南京新街口百货商店股份有限公司向特定对象发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易涉及的房地产业务之专项核查法律意见书》之签字盖章页）

北京市中伦律师事务所

负责人：_____

张学兵

经办律师：_____

李海容

经办律师：_____

魏海涛

经办律师：_____

张方伟

年 月 日