

北京国枫律师事务所

关于山东新能泰山发电股份有限公司

发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易

涉及的房地产业务的补充专项核查意见之一

国枫律证字[2016]AN406-6 号



GRANDWAY

北京国枫律师事务所

Beijing Grandway Law Offices

北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层 邮编：100005

电话(Tel): 010-66090088/88004488 传真(Fax): 010-66090016

网址: www.grandwaylaw.com

北京国枫律师事务所
关于山东新能泰山发电股份有限公司
发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易
涉及的房地产业务的补充专项核查意见之一
国枫律证字[2016]AN406-6 号

致：山东新能泰山发电股份有限公司

根据本所与新能泰山签订的《律师服务协议》，本所作为新能泰山本次重组的专项法律顾问，就本次重组相关事宜，提供专项法律服务。本所已根据相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对新能泰山已经提供的与本次重大资产重组有关的文件和事实进行了核查和验证，并出具了《北京国枫律师事务所关于山东新能泰山发电股份有限公司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》（以下称“《法律意见书》”）、《北京国枫律师事务所关于山东新能泰山发电股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的补充法律意见书之一》（以下称“《补充法律意见书（一）》”）、《北京国枫律师事务所关于山东新能泰山发电股份有限公司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的专项核查意见》（以下称“《关于房地产业务的专项核查意见》”）。

根据《土地管理法》、《城市房地产管理法》、国发[2008]3 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文、《闲置土地办法》、国办发[2011]1 号文以及建房[2010]53 号文、《监管政策》等相关法律、行政法规、部门规章和规范性文件的规定以及中国证监会出具的第 170220 号《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的相关要求，本所律师对本次重组拟置入的存在房地产开发业务的标的公司在报告期内涉及的房地产开发项目以及本次重组募集配套资金拟投资的房地产开发项目是否存在土地闲置和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为以及是否因上述违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行专项补充核查，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出



GRANDWAY

具本补充专项核查意见。

本所律师在《法律意见书》、《关于房地产业务的专项核查意见》、《补充法律意见书（一）》中的声明事项亦继续适用于本补充专项核查意见。如无特别说明，本补充专项核查意见中简称和用语的含义与《法律意见书》、《关于房地产业务的专项核查意见》、《补充法律意见书（一）》中简称和用语的含义相同。

本补充专项核查意见仅供新能泰山为申请本次重组之目的使用，非经本所同意，不得用作任何其他用途。本所同意将本补充专项核查意见作为新能泰山申请本次重大资产重组所必备的法定文件随其他材料一同上报有关主管部门，并依法对本补充专项核查意见承担相应的法律责任。

根据《土地管理法》、《城市房地产管理法》、国发[2008]3 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文、《闲置土地办法》、国办发[2011]1 号文以及建房[2010]53 号文、《证券法律业务管理办法》、《证券法律业务执业规则》以及其他法律、行政法规、部门规章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要求，本所律师出具补充专项核查意见如下：

一、核查范围

根据新能泰山及其子公司提供的营业执照、审计报告、新能泰山及其子公司出具的《关于未从事房地产业务的说明》等相关资料以及本所律师在国家企业信用信息公示系统网站、新能泰山官方网站、百度搜索引擎网站查询（查询日期：2017 年 4 月 18 日）所获公开信息，报告期内，上市公司及其子公司未从事房地产业务。

根据标的公司提供的房地产开发项目资料及标的公司的确认并经本所律师核查，标的公司宁华世纪、宁华物产从事房地产开发业务。

根据标的公司提供的房地产开发项目资料及标的公司的确认并经本所律师核查，2015 年度及 2016 年度（以下称“报告期”），标的公司的房地产开发项目为钢铁交易数码港 2 号楼项目、钢铁交易数码港 3 号楼项目、NO. 2014G34 地块



GRANDWAY

项目 A 地块项目、NO. 2014G34 地块项目 B 地块项目、NO. 2014G34 地块项目 C 地块项目、NO. 2014G34 地块项目 D 地块项目、NO. 2014G34 地块项目 E 地块项目（NO. 2014G34 地块项目 A 地块项目、NO. 2014G34 地块项目 B 地块项目、NO. 2014G34 地块项目 C 地块项目、NO. 2014G34 地块项目 D 地块项目、NO. 2014G34 地块项目 E 地块项目以下合称为“NO. 2014G34 地块项目”）。其中，NO. 2014G34 地块项目 B 地块项目与 NO. 2014G34 地块项目 C 地块项目系本次重组募集配套资金拟投资的房地产开发项目。报告期内标的公司房地产开发项目的具体情况如下：

序号	项目名称	项目地块位置	开发主体	土地用途
1	钢铁交易数码港 2 号楼项目	南京市鼓楼区宝塔桥燕江路 201 号	宁华物产	批发零售用地、商务金融用地
2	钢铁交易数码港 3 号楼项目			批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其他商服用地
3	NO. 2014G34 地块项目 A 地块项目	南京市鼓楼区宝塔桥街道幕燕金属物流中心地块	宁华世纪	商服用地、商务办公用地
4	NO. 2014G34 地块项目 B 地块项目			商服用地、商务办公用地
5	NO. 2014G34 地块项目 C 地块项目			商服用地、商务办公用地，城镇住宅用地（混合）
6	NO. 2014G34 地块项目 D 地块项目			商服用地
7	NO. 2014G34 地块项目 E 地块项目			商服用地、商务办公用地

二、核查方式

（一）关于土地闲置、炒地行为的核查方式

本所律师对标的公司在房地产开发过程中的已完工、在建项目是否涉及闲置土地、炒地行为采取的核查方式包括但不限于：

1. 查验标的公司最近三年的审计报告及财务报表等财务资料；
2. 查验标的公司在房地产开发过程中的已完工、在建项目与取得土地使用权相关的国有建设用地使用权出让合同、国有土地使用权证书等文件；
3. 查验标的公司的房地产开发资质证书，在房地产开发过程中的已完工、



GRANDWAY

在建项目的立项批文/备案、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、竣工验收备案表及其他相关批准文件及证照；

4. 现场走访标的公司的房地产开发项目，实地核查、听取相关人员的介绍及说明并访谈相关项目负责人，取得标的公司出具的房地产业务相关的声明和承诺；

5. 查验标的公司房地产项目所在地的国土资源管理部门出具的标的公司不存在违反土地管理法律法规而受到该部门处罚的证明文件；

6. 查询标的公司房地产项目所在地的国土资源网站、项目所在省、市、区的地方国土资源厅/局网站；查阅项目所在地方政府主管部门公开披露的土地闲置、炒地行为行政处罚信息；通过百度搜索引擎查询标的公司是否存在土地闲置行为、炒地行为的处罚信息，具体网站如下：

序号	政府部门/网站名称	网址
1	中华人民共和国国土资源部	http://www.mlr.gov.cn/
2	江苏省国土资源厅	http://www.jsmlr.gov.cn/
3	南京市国土局	http://www.njgt.gov.cn/
4	南京市国土资源局鼓楼分局	http://www.njgt.gov.cn/default.php?mod=c&s=ss7b2e44a
5	江苏省人民政府	http://www.jiangsu.gov.cn/
6	南京市人民政府	http://www.nanjing.gov.cn/index.html
7	百度搜索	https://www.baidu.com/

（二）关于捂盘惜售、哄抬房价行为的核查方式

本所律师对报告期内标的公司在房地产开发过程中的获得预售许可的已完工、在建项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价等情形采取的核查方式包括但不限于：

1. 查验标的公司最近三年的审计报告及财务报表等财务文件；

2. 查验标的公司在房地产开发过程中的已完工、在建商品房项目取得的《商品房预售许可证》、商品房销售清单，抽查商品房预售/销售合同、商品房价目表等；

3. 现场走访标的公司的已完工项目，实地核查听取相关人员的介绍及说明并访谈相关项目负责人，取得标的公司出具的房地产业务相关的声明和承诺；

4. 根据标的公司的财务资料，核查标的公司报告期内的项目销售情况，核



GRANDWAY

实项目所在地的房产管理部门出具的报告期内标的公司不存在违反房产管理法规的行为及未受到行政处罚或被（立案）调查的证明文件；

5. 查询标的公司房地产项目所在地的房产管理和物价管理部门网站；查阅项目所在地方政府主管部门公开披露的捂盘惜售、哄抬房价行为的行政处罚信息；通过百度搜索引擎查询标的公司是否存在捂盘惜售、哄抬房价的处罚信息，具体网站如下：

序号	政府部门/网站名称	网址
1	江苏省人民政府	http://www.jiangsu.gov.cn/
2	南京市人民政府	http://www.nanjing.gov.cn/index.html
3	南京市住房和城乡建设委员会	http://sjw.nanjing.gov.cn/
4	南京市物价局（行政许可和行政处罚等信用信息公示专栏）	http://www.njcredit.gov.cn/sgs/?n=wujia
5	南京网上房地产（南京市房地产市场交易管理中心主办）	http://www.njhouse.com.cn/index_spf0119.php
6	百度搜索	https://www.baidu.com/

三、核查情况及核查意见

根据标的公司提供的房地产项目资料以及标的公司的确认，本所律师按照国发[2008]3 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等相关规定及《监管政策》的要求，具体核查情况如下：

（一）关于是否存在土地闲置的核查

1. 核查主要法规依据

（1）《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。”



GRANDWAY

《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》第九条规定，“经调查核实，符合本办法第二条规定条件，构成闲置土地的，市、县国土资源主管部门应当向国有建设用地使用权人下达《闲置土地认定书》。”

《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》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）国发[2008]3 号文

国发[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，并限制有违法违规行为的企业新购置土地”，“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. 核查意见



（1）宁华世纪

根据宁华世纪提供的国有建设用地使用权出让合同、宁华世纪出具的书面确认并经查验，报告期内，宁华世纪在建的 NO. 2014G34 地块项目不存在土地闲置情形。

南京市国土局于 2017 年 3 月 20 日出具《证明》，证明：“南京宁华世纪置业

有限公司所涉及鼓楼区幕燕金属物流中心地块（NO. 2014G34）未发现土地闲置、拖欠土地出让金等违法违规行为。该公司自 2001 年 4 月 29 日成立以来，不存在因违反土地管理法律法规而受到我局行政处罚的情形。”

（2）宁华物产

根据宁华物产提供的国有建设用地使用权出让合同、宁华物产出具的书面确认并经查验，宁华物产钢铁交易数码港 2 号楼项目已按照相关《国有建设用地使用权出让合同》约定的时间动工开发，且该项目已于 2015 年 3 月完成竣工及验收，不存在土地闲置的情形。

就宁华物产钢铁交易数码港 3 号楼项目项下土地，根据宁华物产与南京市国土局于 2012 年 12 月 18 日签署的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3201012012CR0104），宁华物产应于 2013 年 9 月 25 日前开工建设，并于 2015 年 9 月 25 日前完成全部工程建设，达到竣工验收条件；超过前述约定的动工开发日期满一年未动工开发的，南京市国土局可以向宁华物产征收相当于土地使用权成交价款 20%的土地闲置费，满 2 年未动工开发的，南京市国土局可以无偿收回土地使用权；如宁华物产未按照约定的竣工日期完成开发建设，南京市国土局每日按未竣工部分土地面积对应的土地使用权出让金的 0.5%向宁华物产缴纳违约金。

根据宁华物产的说明并经查验，因南京市新的城市规划市政道路横穿钢铁交易数码港 3 号楼项目红线地块范围导致该项目地下室设计停车指标及地下管线布置等发生重大变更等，截至 2016 年 12 月 31 日，钢铁交易数码港 3 号楼项目正在建设中，尚未完成竣工。

就前述事项，南京市国土局于 2017 年 4 月 7 日出具《证明》，证明：“南京宁华物产有限公司在鼓楼区燕江路 201 号地块开发中不存在土地闲置等违反土地管理法律法规行为，该公司不存在因违反土地管理法律法规而受到我局行政处罚的情形。”



GRANDWAY

经查询宁华世纪、宁华物产相关国土资源主管部门官方网站公告信息（查询日期：2017 年 4 月 18 日），核查对象不存在被国土资源主管部门认定存在土地闲置的情形，亦不存在因土地闲置受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

综上，本所律师认为，报告期内，核查对象在核查范围内的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号文第五条项下土地闲置的情形。

（二）关于是否存在炒地问题的核查

1. 核查依据

（1）《城市房地产管理法》

《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。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。”

（2）国办发[2011]1号文

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。”

（3）国发[2010]10号文

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。”



GP

2. 核查结果

（1）宁华世纪

根据宁华世纪提供的国有建设用地使用权出让合同、宁华世纪的书面确认并经验，报告期内宁华世纪不存在违反上述规定非法对外转让土地使用权的炒地行为，未收到有关国土资源管理部门就炒地行为发出的《行政处罚决定书》或《调查通知书》，不存在因炒地被国土资源管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

南京市国土局于 2017 年 3 月 20 日出具《证明》，证明：“南京宁华世纪置业有限公司所涉及鼓楼区幕燕金属物流中心地块（NO. 2014G34）未发现土地闲置、拖欠土地出让金等违法违规行为。该公司自 2001 年 4 月 29 日成立以来，不存在因违反土地管理法律法规而受到我局行政处罚的情形。”

（2）宁华物产

根据宁华物产提供的国有建设用地使用权出让合同、宁华物产出具的书面确认并经验，报告期内宁华物产不存在违反上述规定非法对外转让土地使用权的炒地行为，未收到有关国土资源管理部门就炒地行为发出的《行政处罚决定书》或《调查通知书》，不存在因炒地被国土资源管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

南京市国土局于 2017 年 4 月 7 日出具《证明》，证明：“南京宁华物产有限公司在鼓楼区燕江路 201 号地块开发中不存在土地闲置等违反土地管理法律法规行为，该公司不存在因违反土地管理法律法规而受到我局行政处罚的情形。”

经查询宁华世纪、宁华物产相关国土资源主管部门官方网站公告信息（查询日期：2017 年 4 月 18 日），核查对象不存在被国土资源主管部门认定存在炒地的情形，未收到有关国土资源管理部门就炒地行为发出的《行政处罚决定书》或《调查通知书》，亦不存在因炒地行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况。



GRANDWAY

综上，本所律师认为，报告期内，核查对象在核查范围内的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）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

1. 核查依据

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. 核查结果

经核查，宁华世纪的房地产开发项目目前处于在建状态，尚未获得预售许可。根据核查对象宁华物产出具的书面确认并经本所律师抽查相关商品房预售/销售合同，报告期内，核查对象宁华物产就已取得预售许可证具备销售条件的商品房开发项目（以下简称“商品房开发项目”），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房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为。

本所律师查询了南京市商品房销售公示网站南京网上房地产网（查询日期：2017 年 4 月 18 日），宁华物产具备销售条件的商品房开发项目的相关房源销售情况、价格等内容已通过前述网站进行公示。

本所律师查询了商品房项目所在地的房产管理部门网站的公开信息（查询日期：2017 年 4 月 18 日），前述公开信息中不存在核查对象在报告期内存在捂盘惜售、哄抬房价行为被房产管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

南京市鼓楼区建设房产和交通局于 2017 年 3 月 24 日出具《关于南京宁华物产有限公司相关情况的证明》，证明：“南京宁华物产有限公司遵守国家有关房地产的法律、法规，在房地产方面不存在违法、违规行为，最近三年内不存在因违反房屋建筑方面的法律法规而受到处罚的情形。南京宁华物产有限公司遵守国家有关建设规划方面的法律、法规，生产经营活动中对土地、房屋的建设、使用符



GRANDWAY

合国家规划要求及规定的设计用途，在房地产规划方面不存在违法、违规行为，不存在因违反建设规划的法律、法规而受到处罚的情形。”

综上，本所律师认为，报告期内，核查对象宁华物产在商品房开发项目的开发过程中不存在构成国发[2010]10号文第（九）条、建房[2010]53号文第（二）条及国办发[2013]17号文第五条项下捂盘惜售、哄抬房价的行为。

（四）关于是否因土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价受到行政处罚或正在被（立案）调查情形的核查

本所律师查询了中华人民共和国国土资源部网站及商品房开发项目的所在区域的国土资源管理部门、房产管理部门网站的公开信息（查询日期：2017年4月18日），核查了核查对象提供的房地产项目相关资料，审阅了核查对象取得的其主管国土资源管理部门和房产管理部门出具的相关证明，基于前述核查情况并根据核查对象出具的书面确认，本所律师认为，报告期内，核查对象商品房开发项目的开发过程中不存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价而受到重大行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为，核查对象报告期内列入核查范围的房地产开发项目不存在土地闲置、炒地及捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为；核查对象报告期内未受到国土资源主管部门、住房和城乡建设主管部门作出的行政处罚；不存在就其房地产开发项目因土地闲置、炒地及捂盘惜售、哄抬房价正在被（立案）调查的情况，符合《房地产管理法》、《闲置土地办法》、《监管政策》、国发[2010]10号文、建房[2010]5号文、国办发[2011]1号文及国办发[2013]17号文的有关规定。

本补充专项核查意见一式四份。



(此页无正文，为《北京国枫律师事务所关于山东新能泰山发电股份有限公司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的补充专项核查意见之一》的签署页)

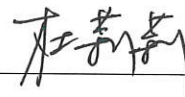
负 责 人



张利国



经办律师



杜莉莉



郭 昕

2017 年 4 月 19 日