

北京市君合律师事务所

关于

南京化纤股份有限公司

房地产业务

之

专项核查法律意见书



二零一七年六月

北京市君合律师事务所

关于南京化纤股份有限公司房地产业务之

专项核查法律意见书

致：南京化纤股份有限公司

北京市君合律师事务所（以下简称“**本所**”）接受南京化纤股份有限公司（以下简称“**发行人**”）的委托，委派本所律师以特聘法律顾问的身份，就发行人 2016 年度申请非公开发行人民币普通股股票（以下简称“**本次发行**”）事宜，已先后出具了《北京市君合律师事务所关于南京化纤股份有限公司 2016 年度非公开发行股票之法律意见书》（以下简称“**发行法律意见书**”）和《北京市君合律师事务所关于南京化纤股份有限公司 2016 年度非公开发行股票之律师工作报告》（以下简称“**发行工作报告**”）。

本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《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》**”）、《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**”）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（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》（以下简称“**国办发[2013]17 号文**”）、《闲置土地处置办法》（以下简称“**《闲置土地办法》**”）、《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**”）、《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》（以下简称“**建房[2010]53 号文**”）以及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》（以下简称“**《监管政策》**”）等相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，现应中国证监会于 2017 年 6 月 2 日作出的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（编号：170692）相关要求，对自 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日期间（以下简称“**报告期**”）内，关于发行人及在报告期内其纳入合并报表范围内的控股子公司（以下简称“**发行人及子公司**”）在房地产开发项目过程中是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价的违法违规行为进行了专项核查（以下简称“**专项核查**”），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具本《北京市君合律师事务所关于南京化纤股份有限公司房地产业务之专项核查法律意见书》（以下简称“**本法律意见书**”）。

在本法律意见书中，除非上下文另有说明，所使用的术语、释义和简称与发行法

律意见书、发行工作报告中使用的术语、释义和简称具有相同的含义或指向，本所在发行法律意见书、发行工作报告中所做出的声明、假设和前提同样适用于本法律意见书。

本法律意见书仅供本次发行使用，未经本所书面许可，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本法律意见书作为发行人申请本次发行所必备的法定文件，随同其他申报材料一同上报，并依法对所出具的法律意见承担相应法律责任。

基于上述，本所出具核查意见如下：

正文

一、专项核查的范围

根据发行人提供的资料及其出具的书面确认，发行人在报告期内曾经通过当时的（已于报告期内完成全部股权转让）控股子公司南京金羚房地产开发有限公司（以下简称“**金羚房地产**”）开展房地产业务，除金羚房地产外，于报告期内，发行人及其他子公司不存在经营房地产业务的情况。

根据发行人提供的资料，发行人通过履行相关内外部程序，于 2015 年 8 月 6 日，发行人向受让方中国电建地产集团有限公司转让发行人持有的金羚房地产全部 70% 股权并完成相应工商变更登记，转让完成后发行人不再持有金羚房地产股权，亦不再从事房地产业务。

根据发行人提供的资料及其出具的书面确认，金羚房地产自 2014 年 1 月 1 日起至 2015 年 8 月 6 日期间（以下简称“**房地产业务报告期**”）开发的房地产项目有 1 处，即“乐居雅花园”（以下简称“**经核查项目**”），截至 2015 年 8 月，经核查项目开发的基本情况如下：

序号	项目	项目坐落	所在土地	开发状态
1、	乐居雅花园一期	南京市栖霞区燕子矶	宁栖国用（2009）第 14507 号	完工
2、	乐居雅花园二期	南京市栖霞区燕子矶	宁栖国用（2009）第 14431 号	完工
3、	乐居雅花园三期	南京市栖霞区燕子矶	宁栖国用（2013）第 17900 号	拟建
4、	乐居雅花园四期	南京市栖霞区燕子矶	宁栖国用（2014）第 03921 号、宁栖国用（2014）第 03922 号	拟建
5、	乐居雅花园五期	南京市栖霞区燕子矶	宁栖国用（2014）第 03070 号、宁栖国用（2014）第 03065 号	拟建

二、专项核查情况及核查意见

根据发行人提供的资料以及其出具的书面确认，本所律师按照国发[2008]3 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等相关规定以及《监管政策》的要求，通过以下方式对上述经核查房地产项目进行了查验，具体核查情况如下：

（一）关于是否存在土地闲置的核查

1、 关于土地闲置认定的主要规定

（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。”

《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》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） 《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、 核查情况

（1） 根据发行人提供的资料及其出具的书面确认，在房地产业务报告期内，发行人及金羚房地产在经核查项目的开发过程中不存在：（a）超过出让合同约定动工开发日期满一年未动工开发；及（b）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，且中止开发建设满一年的情形；在房地产业务报告期内，发行人及金羚房地产亦未收到有关国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》或类似文件，不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回或因闲置土地被国土资源管理部门予以（立案）调查的情形。

（2） 本所律师查询了中华人民共和国国土资源部网站及经核查项目所在地的国土资源管理部门网站载明的公开信息，前述公开信息未显示发行人及金羚房地产于房地产业务报告期内存在因闲置土地行为被国土资源管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

3、 核查意见

基于上述，本所律师认为，发行人及金羚房地产于房地产业务报告期内在经核查项目的开发过程中不存在因国发[2008]3 号文第（六）条、国发[2010]10 号文第（八）条、国办发[2013]17 号文第五条项下的闲置土地情形被国土资源管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

（二） 关于是否存在炒地行为的核查

1、 关于炒地行为认定的主要规定

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”，然而，现行法律、法规、规章及规范性文件未对“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”。

据此，本所律师认为，炒地行为是指取得国有建设用地使用权后未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

性文件规定非法对外转让土地使用权的行为。

2、 核查情况

（1） 根据发行人提供的资料及其出具的书面确认，发行人及金羚房地产于房地产业务报告期内不存在违反相关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。

（2） 本所律师查询了经核查项目所在地的国土资源管理部门网站公开披露的非法转让土地行政处罚信息，前述公开信息未显示发行人及金羚房地产于房地产业务报告期内存在因炒地行为被国土资源管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

3、 核查意见

基于上述，本所律师认为，发行人及金羚房地产于房地产业务报告期内在经核查项目的开发过程中不存在因国发[2010]10 号文第（八）条、国办发[2013]17 号文第五条项下的炒地行为被国土资源管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

（三） 关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

1、 关于捂盘惜售、哄抬房价行为认定的主要规定

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、 核查情况

（1） 根据发行人提供的资料及其出具的书面确认，于房地产业务报告期内，发行人及金羚房地产就取得预售/销售许可证具备销售条件的经核查项目中的商品住房项目（以下简称“**经核查商品住房项目**”），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。

（2） 本所律师查询了经核查商品住房项目所在地的房产管理部门网站的公开信息，前述公开信息未显示发行人及金羚房地产于房地产业务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。

3、 核查意见

基于上述，本所律师认为，发行人及金羚房地产于房地产业务报告期内不存在因国发[2010]10 号文第（九）条、国办发[2013]17 号文第五条项下的捂盘惜售、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。

三、 结论意见

综上所述，本所律师认为，发行人及金羚房地产于房地产业务报告期内，在经核查项目及经核查商品住房项目在房地产开发过程中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价的违法行为而受到行政处罚或（立案）调查的情形。

本法律意见一式叁份，经本所负责人、律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(本页无正文，为《北京市君合律师事务所关于南京化纤股份有限公司房地产业务之专项核查法律意见书》的签字页)



北京市君合律师事务所 (盖章)

负责人:

肖 微 律师

签字律师:

胡义锦 律师

黄 炜 律师

2017年 6月13日