

上海市锦天城律师事务所
关于新疆北新路桥集团股份有限公司
发行可转换债券、股份及支付现金购买资产并募集配套资金
暨关联交易涉及房地产业务之
专项核查意见



锦天城律师事务所
ALLBRIGHT LAW OFFICES

地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9/11/12 层

电话：021-20511000

传真：021-20511999

邮编：200120

上海市锦天城律师事务所
关于新疆北新路桥集团股份有限公司
发行可转换债券、股份及支付现金购买资产并募集配套资金
暨关联交易涉及房地产业务之
专项核查意见

致：新疆北新路桥集团股份有限公司

上海市锦天城律师事务所（以下简称“本所”）接受新疆北新路桥集团股份有限公司（以下简称“上市公司/北新路桥”）的委托，并根据上市公司与本所签订的《聘请律师合同》，作为上市公司本次发行可转换债券、股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易/本次重大资产重组”）的专项法律顾问。

本专项核查意见系根据《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”）和《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”）等国务院房地产调控政策的相关规定，以及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》（以下简称“《监管政策》”）的有关要求，对北新路桥及其下属子公司、本次交易涉及的标的公司自2017年1月1日起至2019年3月31日期间（以下简称“核查期”）有关房地产项目执行国务院房地产调控政策相关规定的情况进行专项核查后出具。

声明事项

一、本所及本所经办律师依据《证券法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定及本核查意见出具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，进行了充分的核查验证，保证本专项核查意见所认定的事实真实、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、本核查意见仅就北新路桥及其下属子公司、本次交易涉及的标的公司的有关项目在核查期内是否存在国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文等国务院房地产调控政策相关规定禁止的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为发表核查意见，不对有关会计、审计、资产评估、投资决策等专业事项发表意见。在本核查意见中对有关审计报告、验资报告、资产评估报告、盈利预测审核报告（如有）等专业报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所并不具备核查并评价该等数据、结论的适当资格。

三、本所律师对本核查意见所涉及有关事实的了解和判断，最终依赖于交易方向本所提供的文件、资料及所作陈述与说明，在出具本核查意见之前，委托人及相关交易方已向本所及本所律师保证其所提供的文件、资料及所作陈述与说明的真实性、完整性和准确性，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；文件资料为副本、复印件者，其内容均与正本或原件相符；提交给本所的各项文件的签署人均具有完全的民事行为能力，且签署行为已获得恰当、有效的授权。在调查过程中，对于本所律师认为出具核查意见至关重要的文件，本所律师已对该等文件的原件进行了核查。本所律师对于与出具核查意见至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，依赖有关政府部门、上市公司或其他单位出具的证明文件或相关专业机构的报告发表法律意见。

四、本核查意见仅供上市公司为本次重大资产重组之目的使用，未经本所同意，不得用作任何其他目的。

五、本所同意将本核查意见作为上市公司本次重大资产重组所必备的法律文件，随其他材料一起上报，并依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

基于上述，本所及本所经办律师根据有关法律、法规、规章和中国证监会的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见如下：

正文

一、 核查范围

本次核查的范围为北新路桥及其下属子公司、本次交易涉及的标的公司中存在的可能被认定为涉及房地产业务的公司（以下简称“核查对象”）在核查期内拟建、在建、已完工或在核查期外已完工但核查期内仍在销售的项目。具体情况如下：

根据标的公司提供的资料，核查期内，北新路桥下属子公司中涉及可能被认定为涉及房地产业务的子公司有重庆蕴丰建设工程有限责任公司、新疆北新蕴丰房地产开发有限公司。截至核查期末，核查对象拟建项目、在建项目及竣工项目情况如下：

（一） 拟建项目

根据北新路桥提供的资料，以截至核查期末尚未办理取得有效的建筑施工许可证为准，拟建项目基本情况如下：

序号	项目公司	项目名称	地块名称	位置	土地用途	土地面积
1	重庆蕴丰建设工程有限责任公司	北新御龙湾二期	HC13-111-6	重庆市合川区	其他普通商品住房用地	38,571
2	重庆蕴丰建设工程有限责任公司	北新御龙湾	HC13-111-7	重庆市合川区	其他普通商品住房用地	107,361
3	重庆蕴丰建设工程有限责任公司	北新御龙湾二期	HC15-111-18	重庆市合川区	其他普通商品住房用地	80,073

（二） 在建项目

根据北新路桥提供的资料，以截至核查期末至少取得一个建筑工程施工许可证，但尚未全部办理完毕竣工验收手续为准，在建项目基本情况如下：

序号	项目公司	项目名称	位置	土地用途
1	重庆蕴丰建设工程有限责任公司	北新御龙湾1期一街区	重庆市合川区草街农创园	商业金融兼容二类居住用地

2	重庆蕴丰建设工程有限责任公司	北新御龙湾五街区	重庆市合川区草街农创园	商业金融兼容二类居住用地
3	新疆北新蕴丰房地产开发有限公司	北新雅居小区	乌鲁木齐头河屯区(经济技术开发区)红岩街515号	其他商服用地、城镇住宅用地

(三) 竣工项目

根据北新路桥提供的资料，在核查期内已完工、或在核查期外已完工但核查期内仍在销售的项目基本情况如下：

序号	项目公司	项目名称	位置	土地用途
1	新疆北新蕴丰房地产开发有限公司	新疆北新集团大厦	乌鲁木齐头河屯区(经济技术开发区)云台山街南侧	商业用地
2	重庆蕴丰建设工程有限责任公司	北新御龙湾1期一标段A区、B区、幼儿园	重庆市合川区草街农创园	商业金融兼二类居住用地、幼儿园
3	重庆蕴丰建设工程有限责任公司	北新御龙湾1期三街区B组团	重庆市合川区草街农创园	商业金融兼二类居住用地
4	重庆蕴丰建设工程有限责任公司	北新御龙湾1期一标段C区	重庆市合川区草街农创园	商业金融兼二类居住用地

二、 核查适用的相关政策规定

(一) 国发[2010]10 号文

该文要求整顿房地产市场秩序，“国土资源部门要严格土地出让价款的收缴，深化合同执行监管，加强对闲置土地的调查处理，严厉查处违法违规用地和囤地、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”。该文还要求加大交易秩序监管力度，“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) 国发[2013]17 号文

该文规定，“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。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”。该文还规定，“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”。

（三）《监管政策》

该文规定：“上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的，国土资源部不再进行事前审查，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；对于是否存在正在被（立案）调查的事项，中介机构应当充分核查披露”。该文还规定：“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”。

根据国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文及《监管政策》的上述要求，本所律师对标的公司核查期内上述项目执行相关国务院房地产调控政策规定的情况，进行了逐一核查。

三、 核查情况及核查意见

（一）关于土地闲置情形的核查

根据《闲置土地处置办法》第二条规定，土地使用者依法取得土地使用权后，存在下列情形之一的即构成闲置土地：（1）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；（2）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。

同时，根据《闲置土地处置办法》第八条、第十四条规定，存在下列情形之一的即不构成被征缴土地闲置费或被无偿收回国有建设用地使用权的闲置土地：

（1）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；（2）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；（3）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；（4）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；（5）因军事管制、文物保护等无法动工开发的；（6）政府、政府有关部门的其他行为。

对于核查期内列入核查范围的项目是否涉及闲置土地情形，本所律师采取的核查方法包括：（1）查阅项目中与土地使用权取得相关的土地出让合同、土地使用权证等权属证明文件资料；（2）查阅项目的立项批文、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证等建设批准文件及证照；（3）关注项目的投资比例及实际开发进度，项目是否存在动工开发日期超过国有建设用地使用权出让合同及/或其补充协议约定的动工开发日期一年及以上的情形；（4）取得了相关项目公司所在地规划和自然资源局出具的合规证明；（5）浏览项目所在地的规划和自然资源局网站，查阅政府主管部门公开披露的闲置土地及行政处罚信息。

经核查，自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日，核查对象不存在闲置土地情形，亦不存在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被规划和自然资源局（立案）调查的情况。

（二）关于炒地情形的核查

根据《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：（1）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；（2）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”。

对于核查期内列入核查范围的项目是否存在取得土地使用权后未达到上述法律规定的开发标准即以营利为目的进行转让的炒地情形，本所律师采取的核查方法包括：（1）查阅相关项目公司 2016 年以来的审计报告；（2）取得了相关项目公司所在地规划和自然资源局出具的合规证明；（3）浏览相关项目所在地的规

划和自然资源局网站，查阅政府主管部门公开披露的非法转让土地行政处罚信息。

经核查，自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日，核查对象不存在违反《城市房地产管理法》的相关规定对外转让土地的炒地情形，亦不存在因炒地行为被处以行政处罚或被（立案）调查的情况。

（三）关于捂盘惜售及哄抬房价情形的核查

根据《城市房地产管理法》第四十五条规定，“商品房预售，应当符合下述条件：（1）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；（2）持有建设工程规划许可证；（3）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；（4）向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明”。

根据中华人民共和国住房和城乡建设部于 2010 年 4 月 13 日颁布的《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），严肃查处捂盘惜售等违法违规行为。各地要加大对捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的查处力度。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。

对于核查期内列入核查范围的项目是否存在捂盘惜售及哄抬房价情形，本所律师采取的核查方法包括：（1）查阅核查期间具备销售条件的项目的部分销售合同；（2）查阅 2016 年以来相关项目公司的审计报告中记载的预售期间的收入情况；（3）取得了相关项目公司所在地规划和自然资源局出具的合规证明；（4）浏览核查期间列入核查范围的项目所在地的住建部门、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。

经核查，自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日，核查对象不存在捂盘惜售、哄抬房价的情形，亦不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

四、北新路桥的董事、监事、高级管理人员及控股股东的承诺

北新路桥的全体董事、监事、高级管理人员已出具承诺，承诺内容如下：北新路桥出具的《新疆北新路桥集团股份有限公司关于发行可转换债券、股份及支

付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之房地产业务的专项自查报告》已如实披露了公司及下属公司在报告期内房地产开发项目的自查情况，公司及下属公司如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，本人将依法承担赔偿责任。

北新路桥的控股股东新疆生产建设兵团建设工程（集团）有限责任公司已经出具承诺，承诺内容如下：北新路桥出具的《新疆北新路桥集团股份有限公司关于发行可转换债券、股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之房地产业务的专项自查报告》已如实披露了北新路桥及下属公司在报告期内房地产开发项目的自查情况，公司如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

五、 结论意见

综上所述，本所律师认为，截至核查期末，北新路桥及其下属子公司、本次交易涉及的标的公司不存在国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文等国务院房地产调控政策相关规定禁止的闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价的重大违法违规行为，亦不存在因前述违法违规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《上海市锦天城律师事务所关于新疆北新路桥集团股份有限公司发行可转换债券、股份及支付现金并募集配套资金暨关联交易涉及房地产业务之专项核查意见》的签署页)



上海市锦天城律师事务所

负责人:

顾耘

经办律师:

刘峰

经办律师:

王文

经办律师:

冷刚

2019年08月14日

上海·杭州·北京·深圳·苏州·南京·重庆·成都·太原·香港·青岛·厦门·天津·济南·合肥·郑州·福州·南昌·西安

地址:上海市浦东新区银城中路501号上海中心大厦9/11/12层,邮编:200120

电话:(86)21-20511000;传真:(86)21-20511999

网址: <http://www.allbrightlaw.com/>