

中信证券股份有限公司、

天风证券股份有限公司

关于

武汉东湖高新集团股份有限公司

公开发行可转换公司债券之

房地产业务专项核查报告



二〇二〇年六月

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“保荐机构”）、天风证券股份有限公司（以下简称“天风证券”或“保荐机构”）接受武汉东湖高新集团股份有限公司（以下简称“东湖高新”、“上市公司”或“发行人”）委托，担任本次上市公司公开发行可转换公司债券（以下简称“本次发行”）的保荐机构及主承销商。

根据中国证监会于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》的有关要求，按照《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）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》（国办发[2013]17号文）等国务院房地产调控政策的相关规定，保荐机构对东湖高新及其截至报告期末（2019年12月31日）合并报表范围内的子公司报告期内（即2017年1月1日至2019年12月31日）在中国境内房地产开发业务中是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等方面合规性问题进行专项核查并出具专项核查报告。

如无特别说明，本核查报告中的简称与《武汉东湖高新集团股份有限公司公开发行可转换公司债券预案》中的简称具有相同含义。

一、核查项目的期间与范围

（一）本次专项核查的时间

本次专项核查的期间为本次发行的报告期（即2017年度、2018年度及2019年度）。

（二）本次专项核查的范围

本次纳入核查范围的房地产项目，包括东湖高新及其截至报告期末（2019年12月31日）合并报表范围内的子公司报告期内（即2017年1月1日至2019年12月31日）在中国境内开发的已完工、在建和拟建的房地产开发项目。经核查，东湖高新及其下属公司拟建、在建和建成的房地产开发项目共计28个。其中，已完工项目16个，在建项目4个，拟建项目8个。具体核查的房地产开发项目如下：

序号	项目名称	项目位置	开发主体	建设情况	项目类别
1	重庆两江新区半导体产业园	重庆市	重庆东湖高新发展有限公司	拟建	工业
2	东湖高新合肥国际企业中心项目	安徽省合肥市	合肥东湖高新科技园发展有限公司	拟建	科研

3	东湖高新金霞智慧城项目	湖南省长沙市	湖南金霞东湖高新科技发展有限公司	拟建	工业
4	长沙东湖和庭创新城二期	湖南省长沙市	长沙东湖和庭投资有限公司	完工	工业
5	长沙东湖和庭创新城三期	湖南省长沙市		拟建	工业
6	长沙东湖和庭创新城四期	湖南省长沙市		拟建	工业
7	长沙国际企业中心研创二期	湖南省长沙市	长沙东湖高新投资有限公司	完工	工业
8	软件新城 1.2 期	湖北省武汉市	武汉东湖高新集团股份有限公司	完工	工业
9	武汉光谷国际生物医药企业加速器 2.1 期	湖北省武汉市	武汉光谷加速器投资发展有限公司	完工	工业
10	武汉光谷国际生物医药企业加速器 3.1 期	湖北省武汉市		完工	工业
11	武汉光谷国际生物医药企业加速器 3.2 期	湖北省武汉市		完工	工业
12	武汉光谷精准医疗产业基地	湖北省武汉市	武汉光谷东新精准医疗产业发展有限公司	在建	工业
13	东湖高新产业创新基地	湖北省武汉市	武汉东湖高新光电有限公司	在建	工业
14	凤凰产业园（武汉·中国光谷文化创意产业园）A 地块	湖北省武汉市	武汉联投佩尔置业有限公司	拟建	工业
15	凤凰产业园（武汉·中国光谷文化创意产业园）B 地块	湖北省武汉市		完工	工业
16	凤凰产业园（武汉·中国光谷文化创意产业园）E 地块	湖北省武汉市		完工	工业
17	东湖高新杭州生物医药产业园 1.1 期	浙江省杭州市	杭州东湖高新投资有限公司	完工	工业
18	东湖高新杭州生物医药产业园 1.2 期	浙江省杭州市		完工	工业
19	东湖高新杭州生物医药产业园 1.3 期	浙江省杭州市		拟建	工业
20	东湖高新杭州生物医药产业园二期	浙江省杭州市		完工	工业
21	东湖高新智慧城启动区	湖北省武汉市	武汉东湖高新葛店投资有限公司	完工	工业
22	东湖高新智慧城二期	湖北省武汉市		完工	工业
23	东湖高新智慧城东地块	湖北省武汉市		在建	工业
24	东湖高新合肥创新中心一期	安徽省合肥市	合肥东湖高新投资有限公司	完工	工业

25	东湖高新合肥创新中心二期	安徽省合肥市		完工	工业
26	东湖高新合肥创新中心三期	安徽省合肥市		在建	工业
27	鄂州东湖高新科技创意城一期、二期	湖北省鄂州市	鄂州东湖高新投资有限公司	完工	商服
28	东湖高新国际健康城项目	湖北省武汉市	武汉东湖高新健康产业发展有限公司	拟建	工业

注：2020年4月28日，发行人召开第八届董事会第四十二次会议、2020年5月20日召开2019年年度股东大会，审议通过转让鄂州东湖高新100%股权暨关联交易的议案。本次股权转让完成后，发行人不再持有鄂州东湖高新股权。

二、专项核查的方式

保荐机构严格按照中国证监会《监管政策》的要求及国办发[2013]17号文等相关文件的规定，通过如下方式对本次专项核查事项进行查验：

（一）关于报告期内房地产开发项目是否存在闲置土地和炒地的违法违规行为的核查方式

保荐机构对报告期内发行人及其下属公司在房地产开发过程中的完工、在建、拟建项目是否涉及闲置土地和炒地的违法违规行为等采取的核查方法包括但不限于：

- 1、查验发行人近三年的年度报告、审计报告及财务报表等财务文件；
- 2、查验报告期内发行人及其下属公司在房地产开发过程中的完工、在建、拟建项目与取得土地使用权相关的土地使用权出让公告/通知、成交确认书、土地使用权出让合同、土地使用权证书等；
- 3、查验报告期内发行人及其下属公司在房地产开发过程中的完工、在建、拟建项目立项批文/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、取得发行人及部分下属公司所在地的国土资源管理部门出具的发行人及部分下属公司不存在因违反土地管理法规而受到行政处罚或被（立案）调查的证明；

5、查询相关国土资源部门的官方网站，包括中华人民共和国自然资源部网站、项目所在地自然资源厅/局网站；通过搜索引擎（百度）查询各项目开发主体是否存在相关行政处罚。

（二）关于报告期内商品住房项目是否存在捂盘惜售和哄抬房价的违法违规行为的核查方式

保荐机构对报告期内发行人及其下属公司在房地产开发过程中的完工、在建、拟建的商品住房项目是否涉及捂盘惜售和哄抬房价的违法违规行为采取的核查方法包括但不限于：

1、查验发行人近三年的年度报告、审计报告及财务报表等财务文件；

2、查验报告期内发行人及其下属公司在房地产开发过程中的完工、在建的商品住房项目取得的《商品房预售许可证》、抽查商品住房预售/销售合同、商品住房价目表、房价备案表等，分析是否存在签订虚假合同或阴阳合同哄抬房价的情形；

3、取得发行人及部分下属公司所在地的房屋管理部门出具的发行人及部分下属公司不存在因违反房屋管理法规而受到行政处罚或被（立案）调查的证明；

4、查询相关房屋管理部门的官方网站，包括中华人民共和国住房和城乡建设部网站、项目所在地房屋管理部门网站；通过搜索引擎（百度）查询各项目开发主体是否存在商品住房违法销售相关行政处罚。

三、专项核查情况及核查意见

保荐机构对报告期内发行人及其下属公司在房地产开发过程中的完工、在建、拟建项目是否涉及闲置土地和炒地的违法违规行为，在建、完工的商品住房项目是否存在捂盘惜售和哄抬房价的违法违规行为进行了逐项核查。具体如下：

（一）对报告期内房地产开发项目是否存在闲置土地行为的核查

1、对是否存在闲置土地行为核查的法律依据

（1）《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。”

(2)《闲置土地处置办法》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。”

(3)《闲置土地处置办法》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》。”

(4)《闲置土地处置办法》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：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；未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《土地管理法》第三十七条和《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。”

(5)国发[2008]3号文第二条规定：“充分利用现有建设用地，大力提高建设用地利用效率/（六）：严格执行闲置土地处置政策。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。”

(6)《监管政策》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。”

2、对是否存在闲置土地行为的核查意见

经保荐机构核查，报告期内，发行人及下属公司的房地产开发项目不存在被国土资源管理部门认定为存在闲置土地的情形，亦不存在因闲置土地而受到国土资源管理部门作出的行政处罚或正在被国土资源管理部门（立案）调查的情形。

（二）对报告期内房地产开发项目是否存在炒地行为的核查

1、对是否存在炒地行为核查的法律依据

（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。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。”

2、对是否存在炒地行为的核查意见

经保荐机构核查，报告期内，发行人及下属公司的房地产开发项目不存在被国土资源管理部门认定为存在炒地行为，亦不存在因炒地行为被相关国土资源管理部门处以行政处罚或正在被立案调查的情形。

（三）对报告期内商品住房项目是否存在捂盘惜售和哄抬房价行为的核查

1、对是否存在捂盘惜售和哄抬房价行为核查的法律依据

（1）建房[2010]53号文第一条规定：“（一）.....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.....”、“（二）.....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) 国办发[2010]4号文第三条规定：“加强风险防范和市场监管/（七）……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……”

(3) 国发[2010]10号文第五条规定：“加强市场监管/（九）：……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。”

(4) 国办发[2013]17号文第五条规定：“加强市场监管和预期管理：2013年起，各地区要提高商品房预售门槛，从工程投资和形象进度、交付时限等方面强化商品房预售许可管理，引导房地产开发企业理性定价，稳步推进商品房预售制度改革。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。各地区要切实强化预售资金管理，完善监管制度；尚未实行预售资金监管的地区，要加快制定本地区商品房预售资金监管办法。对预售方案报价过高且不接受城市住房城乡建设部门指导，或没有实行预售资金监管的商品房项目，可暂不核发预售许可证书。各地区要大力推进城镇个人住房信息系统建设，完善管理制度，到“十二五”期末，所有地级以上城市原则上要实现联网。……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。”

2、对是否存在捂盘惜售和哄抬房价行为的核查意见

经保荐机构核查，报告期内，发行人及下属公司不存在在建、完工及有销售行为的商品住房项目，不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为被相关房地产主管部门处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

四、上市公司董事、监事、高级管理人员及其控股股东的相关承诺

发行人的全体董事、监事、高级管理人员已经出具承诺，承诺内容如下：如东湖高新及其合并报表范围内的子公司报告期内在境内房地产开发业务中因存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，并因此给东湖高新和投资者造成损失的，本公司将根据相关法律、法规及证券监管部门的要求承担赔偿责任。

发行人的控股股东湖北省联合发展投资集团有限公司已经出具承诺，承诺内容如下：如东湖高新及其合并报表范围内的子公司报告期内在境内房地产开发业务中因存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，并因此给东湖高新和投资者造成损失的，本公司将根据相关法律、法规及证券监管部门的要求承担赔偿责任。

五、保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：发行人及其下属公司报告期内的房地产开发项目不存在被国土资源管理部门认定存在闲置土地和炒地的情形，亦不存在因闲置土地和炒地的违法违规行被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况；发行人及其下属公司报告期内不存在在建、完工或有销售行为的商品住房项目，不存在因捂盘惜售和哄抬房价的违法违规行被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况；发行人的董事、高级管理人员及其控股股东已经作出公开承诺，对于因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给发行人和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。本次发行符合国办发[2013]17号文等相关文件的规定及《监管政策》的要求。

（以下无正文）

(本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于武汉东湖高新集团股份有限公司公开发行可转换公司债券之房地产业务专项核查报告》之签字盖章页)

保荐代表人: 张明慧
张明慧

陈淑绵
陈淑绵


中信证券股份有限公司
2020年6月14日

(本页无正文，为《天风证券股份有限公司关于武汉东湖高新集团股份有限公司公开发行可转换公司债券之房地产业务专项核查报告》之签字盖章页)

保荐代表人：



魏庆泉



许刚



天风证券股份有限公司

2020年6月14日