

国泰君安证券股份有限公司

关于

南国置业股份有限公司

吸收合并中国电建地产集团有限公司

并募集配套资金暨关联交易之

房地产业务专项核查报告

独立财务顾问



二〇二〇年八月

释 义

在本核查报告中,除上下文另有说明外,下列词语或简称具有如下特定含义:

独立财务顾问	指	国泰君安证券股份有限公司
南国置业/公司/上市公司	指	南国置业股份有限公司
电建地产/标的公司	指	中国电建地产集团有限公司
本次交易	指	南国置业股份有限公司吸收合并中国电建地产集团有限公司并募集配套资金暨关联交易
报告期	指	2018年1月1日至2020年3月31日
南国置业下属公司	指	南国置业合并报表范围内的在报告期内涉及土地、房地产开发项目的子公司的合称
电建地产下属公司	指	电建地产合并报表范围内的在报告期内涉及土地、房地产开发项目的子公司的合称
项目	指	报告期内本次核查范围内的相关房地产企业的拟建项目、在建项目和已完工项目的合称
中国	指	中华人民共和国(为本专项核查意见之目的,不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区)
中国法律	指	中国现行有效的法律、行政法规、部门规章及规范性文件
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国发[2008]3号文	指	《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号)
国办发[2010]4号文	指	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发[2010]4号)
国发[2010]10号文	指	《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)
国办发[2011]1号文	指	《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)
国办发[2013]17号文	指	《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)
《闲置办法》	指	《闲置土地处置办法》(国土部第53号令)
《通知》	指	《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)
《监管政策》	指	《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》
《房地产管理法》	指	《中华人民共和国城市房地产管理法(2009年修正)》

成都泛悦北城	指	南国置业下属公司成都泛悦北城房地产开发有限公司
成都海赋	指	南国置业下属公司成都中电建海赋房地产开发有限公司
南国创新置业	指	南国置业下属公司湖北南国创新置业有限公司
湖北森南	指	南国置业下属公司湖北森南房地产有限公司
湖北兴弘	指	南国置业下属公司湖北兴弘房地产有限公司
荆州南国商业	指	南国置业下属公司荆州南国商业发展有限公司
深圳洺悦	指	南国置业下属公司深圳洺悦房地产有限公司
武汉北都	指	南国置业下属公司武汉北都商业有限公司
临江悦城	指	南国置业下属公司武汉临江悦城房地产开发有限公司
临江荣城	指	南国置业下属公司武汉临江荣城房地产开发有限公司
南国商业发展	指	南国置业下属公司武汉南国商业发展有限公司
南国洪创商业	指	南国置业下属公司武汉南国洪创商业有限公司
南国洪广置业	指	南国置业下属公司武汉南国洪广置业发展有限公司
南国融汇	指	南国置业下属公司武汉南国融汇商业有限责任公司
武汉熙悦	指	南国置业下属公司武汉熙悦房地产有限公司
襄阳南国商业	指	南国置业下属公司襄阳南国商业发展有限责任公司
重庆泛悦	指	南国置业下属公司重庆泛悦房地产开发有限公司
重庆康田洺悦	指	南国置业下属公司重庆康田洺悦房地产开发有限公司
重庆六真	指	南国置业下属公司重庆六真房地产开发有限公司
海赋丰业	指	电建地产下属公司北京海赋丰业房地产开发有限公司
北京洺润置业	指	电建地产下属公司北京洺润置业有限公司
天津褐石	指	电建地产下属公司天津褐石房地产开发有限公司
西元房地产	指	电建地产下属公司中电建西元（北京）房地产开发有限公司
金水房地产	指	电建地产下属公司北京金水房地产开发有限公司

金水永业	指	电建地产下属公司北京金水永业房地产开发有限公司
电建唐山	指	电建地产下属公司中国水电建设集团(唐山)房地产开发有限公司
山东洺悦	指	电建地产下属公司山东洺悦置业有限公司
北京洺润置业	指	电建地产下属公司北京洺润置业有限公司
金水兴业	指	电建地产下属公司北京金水兴业房地产开发有限公司
南京泓通	指	电建地产下属公司南京泓通置业有限公司
南京金羚	指	电建地产下属公司南京金羚房地产开发有限公司
南京泷茂	指	电建地产下属公司南京泷茂置业有限公司
南京中水电	指	电建地产下属公司南京中水电星湖湾房地产有限公司
上海海赋	指	电建地产下属公司上海海赋置业有限公司
上海泷临	指	电建地产下属公司上海泷临置业有限公司
苏州漂洺	指	电建地产下属公司苏州漂洺置业有限公司
电建深圳	指	电建地产下属公司电建地产(深圳)有限公司
佛山泛悦	指	电建地产下属公司佛山泛悦置业有限公司
广州洺悦	指	电建地产下属公司广州洺悦置业有限公司
电建贵阳	指	电建地产下属公司中国电建地产集团贵阳有限公司
电建地产长沙	指	电建地产下属公司中国电建地产长沙有限公司
京宁置业	指	电建地产下属公司湖南京宁置业有限公司
金光华公司	指	电建地产下属公司湖南金光华海赋房地产开发有限公司
长沙兆泽	指	电建地产下属公司长沙兆泽房地产有限公司
安康中电建	指	电建地产下属公司安康中电建置业有限公司
河南泛悦	指	电建地产下属公司河南泛悦置业有限公司
西安泛悦	指	电建地产下属公司西安泛悦置业有限公司
文博置业	指	电建地产下属公司郑州中电建文博置业有限公司
郑州悦恒	指	电建地产下属公司郑州悦恒置业有限公司
武汉泷悦	指	电建地产下属公司武汉市泷悦房地产有限公司
武汉洺悦	指	电建地产下属公司武汉洺悦房地产有限公司

武汉洺悦领江	指	电建地产下属公司武汉洺悦领江房地产有限公司
武汉瀑悦	指	电建地产下属公司武汉瀑悦房地产有限公司
湖北鼎汉	指	电建地产下属公司湖北鼎汉投资有限公司
重庆瀑悦	指	电建地产下属公司重庆瀑悦房地产开发有限公司
京西置业	指	电建地产下属公司中电建京西（北京）置业有限公司
天顺投资	指	电建地产下属公司中电建天顺（北京）投资发展有限公司
电建地产成都公司	指	电建地产下属公司中国水电建设集团房地产（成都）有限公司
绵阳长兴	指	电建地产下属公司中国电建地产集团绵阳长兴有限公司
成都东华	指	电建地产下属公司成都东华房地产开发有限公司
成都岷江海赋	指	电建地产下属公司成都岷江海赋投资有限责任公司
成都洺悦蓉城	指	电建地产下属公司成都洺悦蓉城房地产开发有限公司
成都洺悦锦府	指	电建地产下属公司成都洺悦锦府房地产开发有限公司
成都金洺华府	指	电建地产下属公司成都金洺华府房地产开发有限公司

中国证券监督管理委员会：

南国置业拟以发行股份及支付现金的方式吸收合并电建地产，并拟采用询价方式向不超过 35 名特定投资者发行股份募集配套资金。国泰君安证券股份有限公司接受南国置业的委托，担任南国置业本次重组的独立财务顾问。

根据中国证监会于 2015 年 1 月 16 日发布的《监管政策》关于涉及房地产业务的上市公司再融资及并购重组的核查要求，按照国发[2010]10 号文和国办发[2013]17 号文等相关文件规定，本独立财务顾问对报告期内（即 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日）南国置业及其合并报表范围内的子公司、电建地产及其合并报表范围内的子公司在境内房地产开发业务中是否涉及闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价及房地产开发用地方面是否受到行政处罚或被（立案）调查等违法违规问题进行了专项核查，并出具本核查报告。

一、专项核查的依据

本独立财务顾问主要根据以下法律、法规及国家相关政策的规定对本次核查范围内的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规行为进行核查并出具本专项核查意见：

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 3、《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第 53 号）；
- 4、《城市商品房预售管理办法》（中华人民共和国建设部令第 131 号）；
- 5、《商品房销售管理办法》（中华人民共和国建设部令第 88 号）；
- 6、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第 39 号）；
- 7、《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（国办发[2006]37 号）；
- 8、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）；

9、《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发[2008]131号）；

10、《国土资源部关于严格建设用地管理促进批而未用土地利用的通知》（国土资发[2009]106号）；

11、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）；

12、《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）；

13、《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）；

14、《国土资源部、住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》（国土资发[2010]151号）；

15、《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）；

16、《国土资源部、住房和城乡建设部关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》（国土资电发[2012]87号）；

17、《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）；

18、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》。

二、核查的项目范围

本次纳入核查范围的房地产项目，包括南国置业及下属公司、电建地产及下属公司在报告期内拥有开发建设权利的境内房地产开发项目，具体如下：

（一）南国置业及下属公司开发的房地产项目

序号	开发主体	项目名称		开发状态
		项目名	分期建设情况	
1.	深圳洛悦	深圳玺云著	——	拟建

2.	重庆康田洺悦	洺悦芳华	——	拟建
3.	临江悦城	洺悦华府	——	在建
4.	临江荣城	洺悦华府二期	——	在建
5.	湖北兴弘	洺悦芳华	——	在建
6.	重庆泛悦	洺悦府	——	在建
7.	重庆六真	洺悦华府	一期	在建
			二期	在建
			三期	在建
8.	成都泛悦北城	南国置业泛悦城市广场	一期	完工
			二期	在建
9.	武汉熙悦	洺悦汇	一期	完工
			二期	在建
10.	荆州南国商业	荆州南国城市广场	一期	完工
			二期	完工
			三期	拟建
11.	成都海赋	中国水电·泛悦国际	——	完工
12.	南国创新置业	南国中心二期	——	完工
13.	湖北森南	南国·昙华林	——	完工
14.	南国置业	南国中心一期	——	完工
15.	武汉北都	南国·北都城市广场	——	完工
16.	南国洪创商业	武汉南国雄楚广场	——	完工
17.	南国洪广置业	南国首义广场	——	完工
18.	南国融汇	武汉洺悦府	一期	完工
			二期	完工
19.	襄阳南国商业	襄阳南国城市广场	——	完工
20.	南国商业发展	南国·西汇生活广场	——	完工
		大武汉家居广场C地块(V座)	——	完工
		大武汉家居广场	——	完工
		大武汉家装中心商务楼(U座)	——	完工
		大武汉家装广场	——	完工

(二) 电建地产及下属公司开发的房地产项目 (除南国置业外)

序号	开发主体	项目名称		开发状态
		项目名	分期建设情况	
1.	河南泛悦	洺悦府项目	SLP01-03 地块	拟建
			SLP02-01、 SLP02-02 地块	拟建
			SLP03-01、 SLP03-02 地块	拟建
2.	长沙兆泽	大王山项目 (建发电建·江山悦项目)	建发电建·江山悦(一期)	拟建
			建发电建·江山悦(二期)	拟建

			建发电建 江山悦（三期）	拟建
3.	上海泷临	临港奉贤园区二期 04FX-0002 单元 B1401 地块	——	拟建
4.		中国电建西北总部项目	中国电建西北总部项目第一批	拟建
			中国电建西北总部项目第二批	拟建
5.	中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	电建地产 西安 泛悦城项目	电建地产 西安 泺悦城项目第一批	拟建
			电建地产 西安 泺悦城项目第二批	拟建
			电建地产 西安 泺悦城项目第三批	拟建
6.	重庆灞悦	泺悦城 公园里项目	Q25-3/01、Q25-6/03、Q25-8-1/02、Q28-1/02 地块	拟建
			Q25-10/02、Q25-09/02 地块	在建
7.	海赋丰业	北京泺悦苑项目	——	在建
8.	北京泷润	石景山首钢项目	——	在建
9.	山东泺悦	泺悦佳园项目	——	在建
10.	北京泺润	橡树澜湾项目	一期	在建
			二期	在建
			三期	在建
			四期	在建
11.	南京泓通	南京泺悦华府项目	NO.2018G18 地块（一期）项目	在建
			NO.2018G18 地块（二期）项目	
12.	南京金羚	南京泺悦府项目	NO.2008G24 地块三（一期）项目	完工
			NO.2008G24 地块四项目	完工
			NO.2008G24 地块三（二期）项目	完工
13.	南京泷茂	南京金茂府项目	——	在建
14.	苏州灞洛	明悦苑项目	——	在建
15.	电建深圳	深圳泺悦府项目	一期（1、2、4 栋及地下室）	在建
			二期（3 栋）	在建
16.	佛山泛悦	泛悦公馆项目	电建泛悦公馆 1 座及地下室	在建

			电建泛悦公馆 2-6座	在建
			电建泛悦公馆 7-10座	在建
			电建泛悦公馆 11-12座	在建
			电建泛悦公馆 13-14座	在建
			电建泛悦公馆 15-16座	在建
			电建泛悦公馆 17座(幼儿园)	在建
17.	广州洛悦	洛悦玉府项目	番禺区沙头街禺 山大道南侧横江 地块一 1、2#	在建
			番禺区沙头街禺 山大道南侧横江 地块一 3#、4#	在建
			番禺区沙头街禺 山大道南侧横江 地块一 5#	在建
			番禺区沙头街禺 山大道南侧横江 地块一 6#	在建
			住宅工程 1幢 (番禺区沙头街 禺山大道南侧横 江地块一 7#)	在建
			番禺区沙头街禺 山大道南侧横江 地块一 8#	在建
			番禺区沙头街禺 山大道南侧横江 地块一 S1#、S2#	在建
			商业楼工程 1幢 (番禺区沙头街 禺山大道南侧横 江地块一 S3#)	在建
			番禺区沙头街禺 山大道南侧横江 地块一(幼儿园)	在建
18.	安康中电建	安康洛悦府项目	洛悦府	在建
19.	郑州中电建	洛悦家园项目	洛悦家园东区	在建
			洛悦家园西区	在建
20.	郑州悦恒	泷悦华筑项目	——	在建
21.	武汉洛悦领江	洛悦江湾项目	新建居住项目 (电建地产 洛 悦江湾) 二标段	在建
			新建居住项目 (电建地产 洛	在建

			悦江湾)一标段	
22.	成都洺悦锦府	成都 洺悦锦园项目	——	在建
23.	成都金洺华府	成都洺悦御府项目	二期	拟建
			三期	拟建
			洺悦御府及社区综合体、P+R 车位项目(一期基坑部分)	在建
			洺悦御府及社区综合体、P+R 车位项目一期一标段	在建
			洺悦御府及社区综合体、P+R 车位项目(一期二标段)地下室,4、20 号楼,6 号楼,18、28 号楼,19 号楼	在建
24.	西安泛悦	西安洺悦府项目	——	在建
25.	武汉泷悦	洺悦御府项目	——	在建
26.	成都洺悦蓉城	成都市洺悦玺项目	住宅及配套设施(电建地产洺悦玺小区 1-4、10-14、19-24 号楼及相应地下室)	在建
			住宅及配套设施(电建地产洺悦玺小区 5-9、15-18 号楼及相应地下室)	在建
27.	成都岷江海赋	成都 洺悦府	一期一标段、一期二标段	完工
			一期三标段 1、4、5#、门卫室及地下室)	在建
			一期四标段幼儿园	在建
			(一期)五标段	在建
			二期一标段 2、6 号楼及相应地下室	在建
28.	天津褐石	艺境名苑项目	一期	完工
			二期	完工
			三期	完工
			四期	完工
			五期	完工
29.	西元房地产	泷悦长安项目	一期	完工
			二期	完工

			三期	完工
30.	金水房地产	西山艺境项目	一期	完工
			二期	完工
			三期	完工
			——	完工
31.	金水永业	金地华宸项目	——	完工
32.	电建唐山	首郡家园项目	凤凰新城长宁道南侧、大理路西侧项目	完工
			凤凰新城长宁道南侧、大理路西侧小学项目	完工
33.	金水兴业	格林云墅项目	——	完工
34.	南京中水电	南京海赋尚城项目	NO.2014G08A地块项目	完工
			NO.2014G08B地块（一期）项目	完工
			NO.2014G08B地块（二期）项目	
35.	上海海赋	海赋尚品苑项目	——	完工
36.	电建贵阳	观府壹号项目	电建地产 观府壹号项目一组团（一期）、二组团	在建
			电建地产 观府壹号项目二组团	完工
			电建地产 观府壹号项目三组团1-5#、公寓、垃圾站、商业、地下室	完工
			电建地产 观府壹号项目三组团小学	完工
			电建地产 观府壹号项目四组团1-26#楼、3#-6#商业、地下室	完工
			电建地产 观府壹号项目一组团二期	在建
			电建地产 观府壹号项目一组团三期	完工
			电建地产 观府壹号项目四组团一期幼儿园	完工
37.	电建长沙	湘熙水郡（观澜海赋家园）	中国水电 湘熙水郡（一期）	完工

			中国水电 湘熙水郡（二期）	完工
			中国水电 湘熙水郡（三期）	完工
			中国水电 湘熙水郡（四期）	在建
38.	电建长沙	蓝天保障房项目	洋湖片区蓝天保障性住房一期	完工
			洋湖片区蓝天保障性住房二期	完工
			洋湖片区蓝天保障性住房二期	完工
39.	武汉洛悦	泛悦城项目	三期一栋超高写字楼	拟建
			二期5栋住宅和B号、C号、D号商业楼、T2办公/商业楼	在建
			一期（8栋住宅和1座A号商业楼）	完工
40.	武汉灞悦	灞悦苑项目	——	完工
41.	湖北鼎汉	盛世江城项目	中国水电 盛世江城（一期）	完工
			中国水电 盛世江城项目二期	
			中国水电 盛世江城项目三期	
42.	湖南金光华	卢浮原著	一期	完工
			二期	完工
			三期	在建
43.	电建成都	成都云立方项目	中国水电 云立方（一期）（1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、16#楼及地下室）	完工
			中国水电 云立方（二期）	完工
			中国水电 云立方（三期）（9-13#楼及地下室）	完工
44.	电建绵阳	海赋长兴项目	中国水电 海赋长兴项目三期	在建
			海赋长兴一期	完工
			中国水电 海赋长兴项目二期	完工
45.	成都东华	中国水电 美立方	——	完工

46.	湖南京宁	星湖湾高层项目（别名：电建·星湖湾，推广案名为长沙·星湖湾）	星湖湾高层一期	完工
			星湖湾高层二期	在建

注：河南泛悦开发建设的洺悦府项目属于土地一级开发及二级开发相结合的项目。

除上述房地产开发项目外，电建地产开发的朝阳区崔各庄乡马泉营村香江西住宅项目土地一级开发项目、门头沟区龙泉镇高家园地区土地储备项目（1号、3号地块）市政工程均属于土地一级开发项目；京西置业开发的门头沟区龙泉镇琉璃渠地区棚户区改造及环境整治项目属于棚户区改造项目；天顺投资开发的朝阳区小红门乡剩余建设用地一期土地储备项目属于土地一级开发项目。

三、本次专项核查的方式

为出具本核查报告，本独立财务顾问严格按照国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文等相关文件的规定及《监管政策》的要求，对本次核查范围内的相关房地产企业在报告期内的房地产项目进行了专项核查。本次专项核查采取了文件核查，对南国置业及其下属公司、标的公司及其下属公司相关人员进行询问和网络检索等方式。具体而言：

（一）针对是否存在土地闲置、炒地等情形的核查方式

本独立财务顾问针对本次核查范围内的相关房地产企业在报告期内是否存在土地闲置、炒地等情形所采取的核查方法包括但不限于：

1. 审核查验南国置业、电建地产近二年及一期的审计报告及财务报表等财务文件；

2. 审核查验南国置业及其下属公司、标的公司及其下属公司提供的报告期内本次核查范围内的相关房地产企业在房地产开发过程中所取得的与项目土地使用权相关的文件，包括但不限于成交确认书、土地使用权出让合同及其补充合同、土地出让金缴纳凭证、土地使用权证书等权属证明文件资料；

3. 审核查验南国置业及其下属公司、标的公司及其下属公司提供的报告期

内本次核查范围内的相关房地产企业在房地产开发建设过程中所取得的与项目相关的建设文件，包括但不限于立项批文/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、竣工验收备案表等规划、建设相关的文件资料；

4. 对本次核查范围内的相关房地产企业的相关人员进行询问，听取本次核查范围内的相关房地产企业的相关人员就项目土地有关事实的陈述和说明，取得南国置业、电建地产出具的房地产业务相关的声明和承诺；

5. 查询相关国土资源部门网站，具体包括中华人民共和国自然资源部网站、项目所在地区的地方国土资源部门网站，查询信用中国，查阅政府主管部门公开披露的有关土地违法违规情况的相关行政处罚信息，检索本次核查范围内的相关房地产企业在报告期内是否存在因项目土地闲置和炒地等违法违规行为受到国土资源部门的行政处罚或正在被（立案）调查的情况；

6. 核查项目所在地区的地方国土资源部门就相关房地产企业在报告期内是否存在违法违规情况，是否存在因项目土地闲置和炒地等违法违规行为受到国土资源部门的行政处罚或正在被（立案）调查的情况而开具的合规证明。

（二）针对是否存在哄抬房价、捂盘惜售等情形的核查方式

本独立财务顾问针对本次核查范围内的相关房地产企业在报告期内是否存在哄抬项目房价、捂盘惜售等情形所采取的核查方法包括但不限于：

1. 审核查验南国置业、电建地产近二年及一期的审计报告及财务报表等财务文件；

2. 审核查验报告期内本次核查范围内的相关房地产企业在房地产开发过程中的项目所取得的预售、销售的文件资料，包括但不限于查验项目《商品房预售许可证》，抽查报告期内本次核查范围内的相关房地产企业就项目所签署的商品住房预售合同/销售合同、项目销售清单、房屋销售价格清单等等，分析是否存在签订虚假商品住房买卖合同哄抬房价的情形；

3. 对本次核查范围内的相关房地产企业的相关人员进行询问，听取本次核查范围内的相关房地产企业的相关人员就项目有关事实的陈述和说明，取得南国

置业及其控股股东、电建地产及其控股股东出具的房地产业务相关的声明和承诺；

4. 查询中华人民共和国住房和城乡建设部网站，及项目所在地区的地方房屋管理部门网站上关于商品房销售违法案件的公示信息，查询信用中国，检索本次核查范围内的相关房地产企业在报告期内是否存在因捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行受到房屋管理部门的行政处罚或正在被（立案）调查的情况；

5. 核查项目所在地区的地方房屋管理部门就相关房地产企业在报告期内是否存在违法违规情况，是否存在因捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行受到房屋管理部门的行政处罚或正在被（立案）调查的情况而开具的合规证明。

四、本次专项核查的意见

本独立财务顾问对报告期内南国置业及其下属公司、标的公司及其下属公司在房地产开发过程中的拟建、在建及已完工项目是否涉及土地闲置情况，是否涉及炒地行为，商品住房项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价等情况进行了逐项核查。具体核查意见如下：

（一）针对是否存在土地闲置情况的核查

1、法律依据

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修订）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）《办法》（2012年修订）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) 《办法》(2012年修订)第八条规定：“有下列情形之一，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。”

(4) 《办法》(2012年修订)第十二条规定：“因本办法第八条规定情形造成土地闲置的，市、县国土资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置：(一)延长动工开发期限。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过一年；(二)调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴或者退还土地价款。改变用途后的土地利用必须符合土地利用总体规划和城乡规划；(三)由政府安排临时使用。待原项目具备开发建设条件，国有建设用地使用权人重新开发建设。从安排临时使用之日起，临时使用期限最长不得超过两年；(四)协议有偿收回国有建设用地使用权；(五)置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划依法修改造成闲置的，可以为国有建设用地使用权人置换其它价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。涉及出让土地的，应当重新签订土地出让合同，并在合同中注明为置换土地；(六)市、县国土资源主管部门还可以根据实际情况规定其他处置方式。除前款第四项规定外，动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。符合本办法第二条第二款规定情形的闲置土地，依照本条规定的方式处置。”

(5) 《办法》(2012年修订)第十三条规定:“市、县国土资源主管部门与国有建设用地使用权人协商一致后,应当拟订闲置土地处置方案,报本级人民政府批准后实施。闲置土地设有抵押权的,市、县国土资源主管部门在拟订闲置土地处置方案时,应当书面通知相关抵押权人。”

(6) 《办法》(2012年修订)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)未动工开发满二年的,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。”

(7) 国发[2008]3号文第(六)条“严格执行闲置土地处置政策”规定:“土地闲置满二年、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二年的,按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费。”

(8) 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”。

(9) 《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”。

2、核查结果

2.1 超过出让合同约定动工开发日期满一年未动工开发或满二年未动工开发建设的项目情况

根据南国置业及其下属公司、标的公司及其下属公司提供的资料及书面说

明，并经本独立财务顾问核查，南国置业及其下属公司、标的公司及其下属公司的报告期内项目不存在因超过国有建设用地使用权出让合同约定的动工开发日期满一年或满二年未动工开发建设的情形而收到《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等被政府主管部门认定为应当收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的闲置土地的情形，亦不存在因为土地闲置而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。

2.2 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，且中止开发建设满一年的情形

根据南国置业及其下属公司、标的公司及其下属公司提供的资料及书面说明，并经本独立财务顾问核查，南国置业及其下属公司、标的公司及其下属公司在报告期内的项目不存在因“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”而收到《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等而被政府主管部门认定为应当收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的闲置土地的情形，亦不存在因为土地闲置而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。

2.3 曾被政府主管部门认定为闲置土地的情形

根据南国置业及其下属公司、标的公司及其下属公司提供的资料并经本独立财务顾问核查，截至本专项核查意见出具之日，南国置业及其下属公司、标的公司及其下属公司在报告期内的项目中，不存在项目用地被政府主管部门认定为闲置土地而受到行政处罚或因涉嫌土地闲置而正在被（立案）调查的情况。

综上，本独立财务顾问认为，截至本专项核查意见出具之日，南国置业及其下属公司、标的公司及其下属公司在报告期内的不存在收到《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等被政府主管部门认定为应当收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的闲置土地的情形。

（二）针对炒地行为的核查

1、法律依据

(1) 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”。

(2) 国办发[2011]1号文规定：“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) 国办发[2013]17号文规定：“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”。

2、核查结果

我国现行法律、法规及规范性文件中并未对“炒地”的含义、内容或适用条件作出具体明确的规定。

根据对上述相关规定的理解并结合房地产行业的惯例，本独立财务顾问认为，“炒地”行为应是指房地产开发企业未经相关监管机构的批准，在取得国有建设用地的土地使用权后不按照出让合同约定的期限及条件开工建设，且违反国家关于国有土地使用权转让的相关法律规定非法对外转让土地使用权牟利的行为。

故，本独立财务顾问对南国置业及其下属公司、标的公司及其下属公司是否存在“炒地”情况进行核查时主要核查的内容为：南国置业及其下属公司、标的公司及其下属公司在报告期内是否存在将开发建设投资未达到项目总投资25%以上（不含土地价款）的房地产开发项目非法进行对外转让的行为。

根据南国置业及其下属公司、标的公司及其下属公司提供的资料、书面说明，本独立财务顾问对报告期内南国置业及其下属公司、标的公司及其下属公司是否存在“炒地”行为的核查意见如下：

(1) 南国置业及其下属公司、标的公司及其下属公司在报告期内不存在将开发建设投资未达到项目总投资25%以上（不含土地价款）的房地产开发项目非法对外转让的行为。

(2) 报告期内，南国置业及其下属公司、标的公司及其下属公司不存在因炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，亦不存在因炒地的违法违规行为正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

综上，本独立财务顾问认为，南国置业及其下属公司、标的公司及其下属公司在报告期内的房地产开发项目不存在“炒地”行为，亦不存在因“炒地”行为被国土资源部门行政处罚或（立案）调查的情况，符合国发（2010）10号文、国办发（2011）11号文等文件的有关规定。

（三）针对捂盘惜售、哄抬房价的核查

1、法律依据

(1) 国办发[2010]4号文第七条规定：“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”。

(2) 国发[2010]10号文第(九)条规定：“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”。

(3) 《通知》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”、“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”。

(4) 国办发[2013]17号文第五条规定：“强化商品房预售许可管理”、“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”、“加强房地产企业信用管理”、“及时记录、公布房地产企业的违法违规行为”。

2、核查结果

根据南国置业及其下属公司、标的公司及其下属公司提供的资料及说明以及本独立财务顾问通过政府网站及网络搜索引擎的查询，截至本专项核查意见出具之日，南国置业及其下属公司、标的公司及其下属公司在报告期内取得预售许可证具备销售条件的项目不存在捂盘惜售、哄抬房价行为，亦不存在因该等行为受

到有关建设主管或房屋主管部门行政处罚或（立案）调查的情形，符合国办发[2010]4号文、国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文及《通知》等文件的有关规定。

五、结论性意见

综上，本独立财务顾问认为：

1、截至本专项核查意见出具之日，南国置业及其下属公司、标的公司及其下属公司在报告期内的项目均不存在《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等被政府主管部门认定构成闲置土地而受到行政处罚的情况，不存在因闲置土地的违法违规行为而正在被国土资源部门（立案）调查的情况；

2、截至本专项核查意见出具之日，南国置业及其下属公司、标的公司及其下属公司在报告期内的项目均不存在因炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚或正在被国土资源部门（立案）调查的情况；

3、截至本专项核查意见出具之日，南国置业及其下属公司、标的公司及其下属公司的报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，均不存在因捂盘惜售或哄抬房价的违法违规行为受到住建部门行政处罚的情况，亦不存在因捂盘惜售或哄抬房价的违法违规行为正在被住建部门（立案）调查的情况，符合国发[2010]4号文、国发[2010]10号文、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）

（此页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于南国置业股份有限公司吸收合并中国电建地产集团有限公司并募集配套资金暨关联交易之房地产业务专项核查报告》之盖章页）

国泰君安证券股份有限公司

年 月 日