

中信证券股份有限公司

关于

同方股份有限公司

非公开发行 A 股股票涉及房地产业务

之

专项核查意见

保荐机构



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

二〇二〇年八月

中信证券股份有限公司（简称“中信证券”、“保荐机构”）接受同方股份有限公司（简称“发行人”、“同方股份”、“上市公司”、或“公司”）的委托，担任发行人本次非公开发行A股股票（简称“本次非公开发行”、“本次发行”）的保荐机构及主承销商。

保荐机构根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）、《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）及《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）等国务院关于房地产调控相关政策的规定，以及中国证券监督管理委员会发布的《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》关于涉及房地产业务的上市公司再融资的核查要求，对同方股份及其合并报表范围内子公司自2017年1月1日起至本专项核查意见出具日期间内（以下简称“核查期间”）的房地产开发项目是否涉及闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为进行了专项核查，并出具本专项核查意见。

为出具本专项核查意见，保荐机构特作如下声明：

1、为出具本专项核查意见，保荐机构查阅了认为出具本专项核查意见所需查阅的文件，以及有关法律、法规、规章和规范性文件，并就有关事项向相关人员作了询问并进行了必要的讨论。

2、为了确保本专项核查意见相关结论的真实性、准确性、合法性，保荐机构已经对与出具本专项核查意见有关的文件资料进行了审查，并依赖于同方股份及其相关下属公司的如下保证：同方股份及相关下属公司已向保荐机构提供了出具此专项核查意见所必需的和真实的原始书面材料、副本材料、复印材料或者口头证言，不存在任何遗漏或隐瞒；文件资料为副本、复印件的，其内容均与正本或原件相符；提交的各项文件的签署人均具有完全的民事行为能力，并且其签署行为已获得恰当、有效的授权。

3、对于出具本专项核查意见至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，或者基于保荐机构专业无法作出核查及判断的重要事实，保荐机构依赖政府有关

部门、同方股份及其下属公司出具的有关证明、说明文件（包括书面和电子文档形式），保荐机构对以上无其他证据可供佐证的证明文件和有关说明视为真实无误。

4、本专项核查意见仅就与同方股份本次非公开发行涉及的房地产专项核查问题发表核查意见，并不涉及本次非公开发行的其他事项。

5、本专项核查意见仅同方股份为申报本次非公开发行之目的使用，非经保荐机构事先书面同意，不得用作任何其他目的或用途。

基于上述声明，保荐机构发表专项核查意见如下：

一、核查期间及事项

本次房地产业务专项核查的期间自2017年1月1日至本专项核查意见出具日（以下简称“核查期间”），核查事项为同方股份及其合并报表范围内子公司拟建、在建及已完工的房地产开发项目是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，以及是否因该等违法违规行为被行政处罚或正在接受调查的情况。

经核查，同方股份本部并未涉及房地产业务，核查期间内合并报表范围内子公司涉及的房地产开发项目共计4个。其中拟建项目1个，为同方（广东）科技园“三旧”改造项目；在建项目2个，为CR11026地块住宅科研项目和同方科技广场二期项目；已完工项目1个，为同方·鹤问公馆项目。

二、核查方式

为出具本专项核查意见，保荐机构采取了如下核查措施：

1、查询发行人及其下属房地产子公司核查期间内房地产开发项目与土地使用权取得相关的土地出让合同、国有土地使用证/不动产权证书、土地出让金缴纳凭证等权属证明文件资料；

2、查询发行人及其下属房地产子公司核查期间内房地产开发项目相关的《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《商品房预售许可证》等规划、建设、销售相关的文件资料；

3、查阅发行人及其下属房地产子公司核查期间内房地产开发项目的销售方案、房价备案表、销售台账等资料；

4、查阅发行人及其下属房地产子公司核查期间内的审计报告，了解核查期间内发行人及其下属房地产子公司预售商品住房的收入情况；

5、听取发行人就有关事实的陈述和说明，核查发行人及其下属房地产子公司核查期间内是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为；并取得核查期间内发行人下属涉房地产业务子公司出具的书面确认函；

6、查询中华人民共和国自然资源部网站、发行人及其下属房地产子公司在核查期间内列入核查范围的房地产开发项目所在地区的地方规划和自然资源管理部门网站，检索发行人及其下属房地产子公司核查期间内是否存在因土地闲置和炒地等违法违规行为受到规划和自然资源管理部门的行政处罚或正在被立案调查的情况；

7、运用互联网搜索引擎搜寻已核查房地产开发项目相关报道和公众投诉信息；

8、查阅列入核查范围的房地产开发项目所在地区的相关行政主管部门出具的无处罚证明。

三、核查过程及意见

（一）核查期间内列入核查范围的房地产开发项目是否存在闲置土地情形

1、核查依据

（1）《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号文）规定：“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”。

(2) 《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）（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”。

《闲置土地处置办法》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：（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”。

《闲置土地处置办法》第三十条规定：“本办法中下列用语的含义：动工开发：依法取得施工许可证后，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。已投资额、总投资额：均不含国有建设用地使用权出让价款、划拨价款和向国家缴纳的相关税费。”

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）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”。

(4) 《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》（2015年1月16日发布）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

(1) 截至本专项核查意见出具日，发行人及其下属子公司列入核查范围的房地产开发项目不存在超过约定的动工开发日期满一年未动工开发的情形。

(2) 截至本专项核查意见出具日，发行人及其下属子公司已经动工开发建设、尚未竣工的在建项目不存在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，或中止开发建设满一年且被规划和自然资源管理部门认定为闲置土地的情形。

(3) 根据保荐机构对自然资源部和发行人及其下属房地产子公司列入核查范围的房地产开发项目所在地区的规划和自然资源管理部门网站的查询结果以及发行人的说明，发行人及其下属房地产子公司在报告期内未曾受到规划和自然资源管理部门因土地闲置作出的行政处罚，不存在因土地闲置正在被规划和自然资源管理部门立案调查的情况。

3、核查意见

基于上述核查情况，保荐机构认为，核查期间内，发行人及其下属房地产子公司列入核查范围的房地产开发项目不存在被主管规划和自然资源管理部门认定为闲置土地的情形，不存在因闲置土地被规划和自然资源管理部门作出行政处罚或正在被立案调查的情况。

（二）核查期间内公司下属房地产子公司是否存在炒地行为

1、核查依据

（1）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十九条规定：“未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让”。

（2）《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）第（六）条规定：“严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为”。

（3）《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国办发[2010]10号）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”。

（4）《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）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”。

（5）《中华人民共和国房地产管理法》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：……（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。”

鉴于现行法律法规及规范性文件均未对“炒地”的含义、内容或适用条件作出具体明确的规定，根据对上述规定的理解，通常认为“炒地”行为是指开发主

体违反上述关于土地使用权转让的法律、法规、规章及规范性文件的规定非法直接对外转让土地使用权的行为。

2、核查结果

(1) 核查期间内，发行人及其下属房地产子公司不存在直接对外转让土地使用权的行为。

(2) 基于保荐机构对自然资源部和发行人及其下属房地产子公司列入核查范围的房地产开发项目所在地区的规划和自然资源管理部门网站的查询结果以及发行人的说明，发行人下属房地产子公司在核查期间内未曾受到规划和自然资源管理部门就炒地行为作出的行政处罚，不存在因炒地正在被规划和自然资源管理部门立案调查的情况。

3、基于上述核查情况，保荐机构认为，核查期间内，发行人下属房地产子公司列入核查范围的房地产开发项目不存在被主管规划和自然资源管理部门认定为炒地行为的情形，不存在因炒地被规划和自然资源管理部门作出行政处罚或正在被立案调查的情况。

(三) 核查期间内列入核查范围的房地产开发项目是否涉及捂盘惜售、哄抬房价

1、核查依据

(1) 《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）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”。

(2) 《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）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”；《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）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）《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）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

（1）核查期间内，发行人及其下属房地产子公司列入核查范围的房地产开发项目不存在因违反建房[2010]53号文、国办发[2010]4号文、国发[2010]10号文及国发[2013]17号文的相关规定而被有关行政主管部门认定为捂盘惜售、哄抬房价的情形。

（2）基于保荐机构对发行人及其下属房地产子公司列入核查范围的房地产开发项目所在地区的有关行政主管部门网站的查询结果以及发行人的说明，发行人及其下属房地产子公司在报告期内未曾受到有关行政主管部门就房地产开发项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为作出的行政处罚，不存在因房地产开发项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为正在被有关行政主管部门立案调查的情况。

3、核查意见

基于上述核查情况，保荐机构认为，核查期间内，发行人及其下属房地产子公司列入核查范围的房地产开发项目不存在被有关行政主管部门认定为捂盘惜售、哄抬房价的情形，不存在因捂盘惜售、哄抬房价被有关行政主管部门作出行政处罚或正在被立案调查的情况。

四、同方股份控股股东、全体董事、高级管理人员出具的承诺

同方股份控股股东中国核工业集团资本控股有限公司、同方股份全体董事、高级管理人员均承诺，如同方股份下属涉及房地产业务的子公司核查期间内的房地产开发项目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

行为被行政处罚或被立案调查，给同方股份或投资者造成损失的，本公司/本人将根据相关法律、法规及证券监管部门的相关要求承担赔偿责任。

五、结论意见

综上所述，保荐机构认为：核查期间内，发行人及其下属房地产子公司列入核查范围的房地产开发项目开发过程中不存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到相关国土资源部门及住房建设部门作出行政处罚的情况；截至本专项核查意见出具日，不存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为正在被相关国土资源部门及住房建设部门立案调查的情形。

（以下无正文）

（此页无正文，为《中信证券股份有限公司关于同方股份有限公司非公开发行A股股票涉及房地产业务之专项核查意见》之签章页）

保荐代表人：

黄艺彬

赵亮

中信证券股份有限公司

年 月 日