

东莞证券股份有限公司

关于绿景控股股份有限公司

房地产业务是否存在炒地、闲置土地、捂盘惜售、哄抬房价等

违法违规问题之专项核查意见

东莞证券股份有限公司（以下简称“东莞证券”、“本独立财务顾问”）接受绿景控股股份有限公司（以下简称“绿景控股”、“上市公司”或“公司”）委托，担任本次绿景控股向深圳市盘古数据有限公司（以下简称“盘古数据”）支付现金购买三河雅力信息技术有限公司（以下简称“三河雅力”）51.00%股份的独立财务顾问。

上市公司原主要从事房地产开发经营，最近三年并未投资开发新的房地产项目，目前无土地储备，公司目前的房地产业务仅限于清理库存剩余车位及少量商铺。根据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》（2015年1月16日发布）关于房地产行业上市公司再融资的核查要求，以及《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）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）等相关国务院房地产调控政策规定，东莞证券对绿景控股及其控股子公司自2018年1月1日至2020年11月30日（以下简称“报告期”）拥有的土地使用权以及开发的房地产项目是否存在炒地、闲置土地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项核查，并出具本核查意见（以下简称“本核查意见”）。

一、核查的项目范围

根据绿景控股提供的资料，在报告期内，绿景控股及相关房地产企业拥有开发建设权利的境内房地产开发项目的具体情况如下：

序号	项目开发主体	项目名称	项目建设情况	项目区域
1	广州市花都绿景房地产开发有限公司	金碧御水山庄	完工	广州
2	佛山市瑞丰投资有限公司	誉晖花园		佛山

截至 2020 年 11 月 30 日，以上项目均已完工。

二、房地产项目所涉用地的核查

（一）核查方式

就本次核查范围内的相关房地产企业在报告期内是否存在闲置土地、炒地等情形所采取的核查方式包括但不限于：

1、核查绿景控股提供的报告期内本次核查范围内相关房地产企业在房地产项目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：土地出让合同、土地使用证书等权属证明文件资料；

2、核查绿景控股提供的报告期内本次核查范围内相关房地产企业在房地产项目开发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、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、竣工验收备案表等项目规划、建设相关的文件资料；

3、查阅绿景控股提供的报告期内本次核查范围内相关房地产企业就项目土地相关事实出具的说明，取得相关房地产企业出具的报告期内不存在闲置土地和炒地等违法违规行为，不存在因违反土地管理法律法规而受到行政处罚或正在被（立案）调查情形的承诺文件；

4、取得绿景控股提供的报告期内本次核查范围内相关房地产企业在房地产项目开发过程中不存在因闲置土地而被有关主管部门签发《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》及《收回国有建设土地使用权决定书》等情形的书面承诺文件；

5、查询相关规划和自然资源部门网站，具体包括：中华人民共和国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn>）、广州市规划和自然资源局网站（海洋局）（<http://ghzyj.gz.gov.cn>）、佛山市自然资源局网站（<http://fsrzy.foshan.gov.cn>）、广东省自然资源厅网站（<http://nr.gd.gov.cn>）、信用中国网站（<https://www.creditchina.gov.cn>）等，查阅有关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，检索相关房地产企业在报告期内因土地闲置和“炒地”等违法违规行为受到规划和自然资源部

门的行政处罚或正在被（立案）调查的情形；

6、核查本次核查范围内房地产开发项目所在地区的主管部门就相关房地产企业在报告期内是否存在违法违规情形，是否存在因项目土地闲置和炒地等违法违规行为受到规划和自然资源部门的行政处罚或正在被（立案）调查的情形而开具的合规证明。

（二）核查意见

经核查，东莞证券认为：报告期内，绿景控股及相关房地产企业列入核查范围的房地产开发项目在报告期内不存在闲置土地或炒地的情形，不存在因闲置土地、炒地等违法违规行为受到有关行政主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

三、房地产项目所涉商品房销售的核查

（一）核查方式

就本次核查范围内的相关房地产企业在报告期内是否存在捂盘惜售、哄抬房价等情形所采取的核查方式包括但不限于：

1、核查报告期内本次核查范围内的相关房地产企业在房地产项目开发过程中所取得的项目预售、销售的文件资料，包括但不限于：商品房预售许可证、商品房销售价目表、商品房销售价格相关信息公示表及项目存货盘点表等文件资料；

2、查询广州住建局下属房地产业管理平台“阳光家缘”网站（<http://zfcj.gz.gov.cn/zfcj/ygjy>）及佛山市住房保障和房地产登记信息中心公共平台“佛山市房产信息网”网站（<https://fsfc.fszj.foshan.gov.cn>）等房地产项目所在地公共信息平台，核查本次核查范围内的相关房地产企业房地产开发项目的销售情况；

3、查阅绿景控股提供的报告期内本次核查范围内相关房地产企业就项目销售相关事实出具的说明，取得相关房地产企业出具的报告期内不存在因捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查情形的承诺文件；

4、查询中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn>）、广州市住房和城乡建设局网站（<http://zfcj.gz.gov.cn>）、佛山市住房和城乡建设局网站（<http://fszj.foshan.gov.cn>）上关于商品房销售违法案件的公示信息，查询“信用中国”

网站，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为受到住房和城乡建设管理部门的行政处罚或正在被（立案）调查的情形；

5、核查本次核查范围内房地产开发项目所在地区的住房和城乡建设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形，是否存在因捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到住房和城乡建设管理部门的行政处罚或正在被（立案）调查的情形而开具的合规证明。

（二）核查意见

经核查，东莞证券认为：

报告期内，绿景控股及相关房地产企业列入核查范围的房地产开发项目在房地产销售过程中不存在因违反相关法律、法规规定的捂盘惜售、哄抬房价等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《东莞证券股份有限公司关于绿景控股股份有限公司房地产业务是否存在炒地、闲置土地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题之专项核查意见》之盖章页）

东莞证券股份有限公司

年 月 日