



中倫律師事務所
ZHONG LUN LAW FIRM

北京市中伦律师事务所
关于天津广宇发展股份有限公司
重大资产重组项目涉及房地产业务
之
专项核查意见

二〇二一年十二月

目 录

一、本次专项核查的范围	3
（一）在建项目	3
（二）拟建项目	4
（三）完工项目	4
二、关于是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价行为的核查	5
（一）关于是否存在闲置土地、炒地行为的核查	7
（二）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查	7
三、结论意见	8



中倫律師事務所
ZHONG LUN LAW FIRM

北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 23-31 层，邮编：100020
23-31/F, South Tower of CP Center, 20 Jin He East Avenue, Chaoyang District, Beijing 100020, P. R. China
电话/Tel: +86 10 5957 2288 传真/Fax: +86 10 6568 1022/1838
网址: www.zhonglun.com

北京市中伦律师事务所 关于天津广宇发展股份有限公司 重大资产重组项目涉及房地产业务 之专项核查意见

致：天津广宇发展股份有限公司

本所受天津广宇发展股份有限公司（以下简称“广宇发展”或“公司”）的委托，担任广宇发展重大资产重组项目（以下简称“本次资产重组”）的专项法律顾问。

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）等国务院房地产调控相关政策规定，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并购重组的核查要求，本所律师对广宇发展及其合并范围内子公司列入核查范围的商品住房项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价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，本所特作如下声明：

本所律师承诺，本所及经办律师依据《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则》等规定及本专项核查意见出具之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，保证本法律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。

为出具本专项核查意见，本所审阅了公司提供的文件资料的副本或扫描件，

公司公开披露的信息以及有关政府部门、证券交易所、行业协会及发行债务融资工具相关信息披露平台等公开披露的公司相关信息。公司已经承诺向本所提供的为出具本专项核查意见所必需的原始书面材料、副本材料或陈述均真实、合法、有效，公开披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；公司向本所提供的所有文件上的签名、印章均是真实的，所有副本材料或复印件、扫描件均与原件一致。

对于本专项核查意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、公司或其他有关单位出具的证明文件出具本专项核查意见。

本所仅就本次资产重组涉及的房地产专项核查问题发表意见，不对会计、审计（包括但不限于偿债能力、流动性等）等专项事项发表意见。在本专项核查意见中涉及的会计、审计等内容，均为严格按照有关中介机构出具的报告和公司的有关报告引述，该引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的承诺或保证。

本法律意见书仅供公司为本次资产重组之目的使用，不得由任何其他人使用或用于任何其他目的。

本所同意将本专项核查意见作为公司本次资产重组项目必备的法律文件，随同其他申报材料一并报送，并依法承担相应的法律责任。

基于上述，根据《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等法律法规的要求，现就公司本次资产重组的房地产业务相关法律事项出具专项核查意见如下：

一、本次专项核查的范围

根据公司出具的说明，截至2021年8月31日，公司及其合并范围内子公司在建项目36个、拟建项目10个。公司及其合并范围内子公司报告期内（2019年1月1日至2021年8月31日）已完工项目37个，具体情况如下：

（一）在建项目

序号	公司	项目名称	位置	项目状态
1	重庆鲁能开发（集团）有限公司	泰山7号一期	重庆	在建
2	重庆鲁能开发（集团）有限公司	泰山7号二期	重庆	在建
3	重庆鲁能开发（集团）有限公司	泰山7号三期	重庆	在建
4	重庆鲁能开发（集团）有限公司	泰山7号四期	重庆	在建
5	重庆鲁能开发（集团）有限公司	星城外滩（1号地、2号地、3号地、4号地）	重庆	在建
6	重庆鲁能开发（集团）有限公司	北渝星城	重庆	在建
7	重庆鲁能开发（集团）有限公司	鲁能城四期	重庆	在建
8	重庆江津鲁能领秀城开发有限公司	江津领秀城二期	重庆	在建
9	重庆中绿园置业有限公司	中绿江州（大渡口）	重庆	在建
10	成都新衡生房地产开发有限公司	中绿康郡项目	成都	在建
11	成都新衡生房地产开发有限公司	中绿康桥项目	成都	在建
12	山东鲁能亘富开发有限公司	领秀城（P-5地块、H1地块、H2地块、G2地块、G3地块）	济南	在建
13	山东鲁能亘富开发有限公司	柏石峪地块A	济南	在建
14	山东鲁能亘富开发有限公司	花山峪地块B	济南	在建
15	山东鲁能亘富开发有限公司	花山峪地块C	济南	在建
16	山东鲁能万创置业有限公司	领秀公馆A地块二标段	济南	在建
17	北京顺义新城建设开发有限公司	21街区优山美地D区460大户型	北京	在建
18	宜宾山水原著置业有限公司	雲璟（BQ31）	宜宾	在建



19	宜宾山水原著置业有限公司	鲁能公馆（BQ26-08）	宜宾	在建
20	青岛中绿园健康地产有限公司	中绿蔚蓝湾项目	青岛	在建
21	东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	鲁能铂悦花园	东莞	在建
22	广东中绿园置地有限公司	中绿蔚蓝湾	广州	在建
23	湖州东信实业投资有限公司	鲁能公馆（原鸿泊湾二期）	湖州	在建
24	苏州鲁能广宇置地有限公司	泰山7号（西地块）	苏州	在建
25	苏州鲁能广宇置地有限公司	泰山9号项目住宅部分（枕湖雅苑）	苏州	在建
26	天津鲁能广宇房地产开发有限公司	体北项目	天津	在建
27	平潭盛新置业有限公司	平潭G065地块	福州	在建
28	平潭仁新置业有限公司	平潭G067地块	福州	在建
29	平潭泰新置业有限公司	平潭G057地块	福州	在建
30	平潭雄新置业有限公司	平潭G066地块	福州	在建
31	福州鲁能地产有限公司	鲁能福苑	福州	在建
32	三亚中绿园房地产有限公司	三亚市中心城区TY04-01-02地块（布甫安居型商品房）	三亚	在建
33	杭州千岛湖全域旅游有限公司	亚运度假村一期一标段	千岛湖	在建
34	杭州千岛之恋旅游开发有限公司	亚运度假村一期二标段	千岛湖	在建
35	杭州千岛湖全域旅游有限公司	亚运度假村二期二标段	千岛湖	在建
36	上海鲁能亘富置业有限公司	嘉定云翔拓展大居24A-01A地块共有产权保障房项目	上海	在建

（二）拟建项目

序号	公司	项目名称	位置	项目状态
1	北京中绿园房地产开发有限公司	北京市朝阳区王四营	北京	拟建

		L02、L05地块		
2	北京顺义新城建设开发有限公司	丰台区南苑乡石榴庄项目S-14地块	北京	拟建
3	济南中绿园房地产开发有限公司	山凹安置基地项目A-1地块	济南	拟建
4	济南中绿园房地产开发有限公司	山凹安置基地项目B地块	济南	拟建
5	济南中绿园房地产开发有限公司	山凹安置基地项目C地块	济南	拟建
6	济南中绿园房地产开发有限公司	山凹安置基地项目D地块	济南	拟建
7	汕头中绿园置地有限公司	蔚蓝湾	汕头	拟建
8	杭州千岛湖全域旅游有限公司	界首金山坪1-1地块	千岛湖	拟建
9	杭州千岛湖全域旅游有限公司	界首金山坪1-6-1地块	千岛湖	拟建
10	杭州千岛湖全域旅游有限公司	界首金山坪2-13地块	千岛湖	拟建

(三) 完工项目

序号	公司	项目名称	位置	项目状态
1	重庆鲁能开发(集团)有限公司	南渝星城二期	重庆	完工
2	重庆鲁能开发(集团)有限公司	南渝星城三期	重庆	完工
3	重庆鲁能开发(集团)有限公司	星城外滩5号地	重庆	完工
4	重庆鲁能开发(集团)有限公司	九龙花园	重庆	完工
5	重庆江津鲁能领秀城开发有限公司	江津领秀城一期	重庆	完工
6	重庆鲁能英大置业有限公司	茶园领秀城4街区北区	重庆	完工
7	山东鲁能亘富开发有限公司	领秀城E2地块	济南	完工
8	山东鲁能亘富开发有限公司	领秀城Q2地块	济南	完工
9	山东鲁能亘富开发有限公司	领秀城Q3地块	济南	完工
10	山东鲁能亘富开发有限公司唐冶分公司	唐冶二期住宅	济南	完工



11	山东鲁能亘开发有限公司富唐冶分公司	唐冶三期	济南	完工
12	山东鲁能万创置业有限公司	领秀公馆A地块一标段	济南	完工
13	山东鲁能朱家峪开发有限公司	章丘鲁能公馆一期	济南	完工
14	山东鲁能朱家峪开发有限公司	章丘鲁能公馆二期	济南	完工
15	北京顺义新城建设开发有限公司	2号地项目B2、B3地块（颐景沁园）	北京	完工
16	北京顺义新城建设开发有限公司	丰台区南苑乡石榴庄项目S-20地块	北京	完工
17	北京顺义新城建设开发有限公司	丰台区南苑乡石榴庄项目S-24地块别墅	北京	完工
18	北京顺义新城建设开发有限公司	21街区优山美地D区二期	北京	完工
19	张家口鲁能置业有限公司	杨树沟棚改安置房项目	张家口	完工
20	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	缙香湾（D-04）	宜宾	完工
21	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	原香岭（D-51）	宜宾	完工
22	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	公馆叁号（B-06）	宜宾	完工
23	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	公馆贰号（D-07）	宜宾	完工
24	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	公馆壹号（D-22）	宜宾	完工
25	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	峯璟（D-11）	宜宾	完工
26	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	原著荟（B-29）	宜宾	完工
27	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	峯璟尚街（D-16）	宜宾	完工
28	成都鲁能置业有限公司	鲁能城二期	成都	完工
29	成都鲁能置业有限公司	鲁能城三期	成都	完工
30	青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	鲁能公馆	青岛	完工
31	苏州鲁能广宇置地有限公司	泰山7号（东地块）	苏州	完工
32	南京鲁能广宇置地有限公司	栖霞鲁能公馆	南京	完工

33	南京鲁能硅谷房地产开发有限公司	鲁能硅谷公馆	南京	完工
34	天津鲁能泰山房地产开发有限公司	鲁能泰山7号A区	天津	完工
35	天津鲁能泰山房地产开发有限公司	鲁能泰山7号B区	天津	完工
36	福州鲁能地产有限公司	鲁能花园	福州	完工
37	福州鲁能地产有限公司	鲁能花苑（一区）	福州	完工

二、关于是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

（一）关于是否存在闲置土地、炒地行为的核查

1、核查方法

（1）查阅公司及其合并范围内子公司列入核查范围的商品住房项目土地使用权相关文件，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；

（2）查阅公司及其合并范围内子公司列入核查范围的商品住房项目建设文件，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；

（3）查询相关国土资源部门和信用中国网站，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，检索公司及其合并范围内子公司列入核查范围的房地产开发项目是否存在因项目土地闲置和炒地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。

2、核查结论

本所律师核查后认为：

（1）报告期内，公司及其合并范围内子公司列入核查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地、炒地行为被国土资源部门作出行政处罚的情形。

（2）截至本专项核查意见出具日，公司及其合并范围内子公司列入核查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地、炒地行为正在被国土资源部门（立案）调查的情形。

（二）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

1、核查方法

(1) 查阅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；

(2) 查询中华人民共和国住房和城乡建设部网站、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及信用中国网站，检索公司及其合并范围内子公司列入核查范围的房地产开发项目是否存在因捂盘惜售、哄抬房价行为受到住房建设部门的行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

2、核查结论

本所律师核查后认为：

(1) 报告期内，公司及其合并范围内子公司列入核查范围的商品住房项目不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为被住房建设部门行政处罚的情形。

(2) 截至本专项核查意见出具日，公司及其合并范围内子公司列入核查范围的商品住房项目不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为正在被住房建设部门（立案）调查的情形。

三、结论意见

综上所述，本所律师认为：

(1) 报告期内，公司及其合并范围内子公司列入核查范围的商品住房项目不存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价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形；

(2) 截至本专项核查意见出具日，公司及其合并范围内子公司列入核查范围的商品住房项目不存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价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。



（本页为《北京市中伦律师事务所关于天津广宇发展股份有限公司重大资产重组涉及房地产业务之专项核查意见》签字页）

北京市中伦律师事务所（盖章）

负责人：

张学兵



经办律师：

李杰利

经办律师：

张诗伟

经办律师：

汪 华

2021 年 12 月 3 日