
北京市嘉源律师事务所
关于南国置业股份有限公司
重大资产出售暨关联交易涉及房地产业务的
专项核查意见



嘉源律师事务所
JIA YUAN LAW OFFICES

西城区复兴门内大街158号远洋大厦4楼
中国·北京

释 义

除非本核查意见中另有说明，下列词语之特定含义如下：

公司、南国置业	指	南国置业股份有限公司
本次重大资产出售	指	公司将持有的房地产开发、租赁业务相关资产及负债出售给上海洸临置业有限公司之行为
报告期	指	2023年1月1日至2025年4月30日
项目公司	指	公司下属报告期内涉及房地产开发项目的全资、控股子公司
拟建项目	指	截至2025年4月30日已签署土地出让合同，但尚未取得施工许可证的房地产开发项目
在建项目	指	截至2025年4月30日已取得施工许可证正在进行施工，但尚未全部竣工验收的房地产开发项目
已完工项目	指	报告期内已经竣工验收的房地产项目（已全部竣工验收），包括已完成销售的房地产开发项目
房地产项目	指	拟建项目、在建项目、已完工项目
本所	指	北京市嘉源律师事务所
本核查意见	指	本所出具的嘉源(2025)-05-344《北京市嘉源律师事务所关于南国置业股份有限公司重大资产出售暨关联交易涉及房地产业务的专项核查意见》



嘉源律师事务所
JIA YUAN LAW OFFICES

北京 BEIJING · 上海 SHANGHAI · 深圳 SHENZHEN · 香港 HONGKONG · 广州 GUANGZHOU · 西安 XI'AN

致：南国置业股份有限公司

北京市嘉源律师事务所

关于南国置业股份有限公司

重大资产出售暨关联交易涉及房地产业务的

专项核查意见

嘉源(2025)-05-344

敬启者：

本所接受南国置业的委托，作为南国置业本次重大资产出售的专项法律顾问，并获授权为本次重大资产出售出具本核查意见。

根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号文）、《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）等相关国务院房地产调控政策规定，以及中国证监会于 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》关于上市公司并购重组涉及房地产业务的自查要求，本所对南国置业及项目公司在报告期内是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规行为进行了专项核查，并出具本核查意见。

为出具本核查意见，本所经办律师对南国置业及项目公司报告期内的房地产开发项目进行了专项核查，本次专项核查采取了文件核查、现场调查、人员访谈等方式。本所经办律师对部分房地产开发项目进行了现场调查；查阅了本所认为出具本核查意见所需查阅的文件，包括但不限于土地成交确认书、土地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、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、预售许可证、竣工验收备案表、商品房预（销）售文件、房源公开文件、商品房价格备案文件等；查询了中华人民共

和国自然资源部、中华人民共和国住房和城乡建设部、南国置业及项目公司所在地自然资源管理部门、房屋管理部门等政府部门网站上关于土地、商品房销售违法案件的公示信息；就有关事项向公司、项目公司及有关人员进行了必要的询问、讨论，并就有关事项取得了公司的书面说明及相关政府部门的证明。

在前述调查过程中，本所得到公司如下保证：公司已经提供了本所认为出具本核查意见所必需的、真实完整的原始书面材料、副本材料或口头证言，有关材料上的签字和/或印章均是真实的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或者原件一致。

对于出具本核查意见至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，或者基于本所专业无法作出核查及判断的重要事实，本所依赖于政府有关主管部门、公司、项目公司或者其他有关机构出具的证明文件或口头陈述作出判断。

本所依据本核查意见出具日以前已经发生或存在的事实和中国现行有效的有关法律、行政法规的规定发表核查意见。本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、行政法规为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的相关批准和确认，无论是书面的或是口头的。

本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，审阅了公司提供的相关文件，并保证本核查意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本核查意见仅供公司为本次重大资产出售之目的使用，不得用作任何其他目的。本所同意将本核查意见作为公司申请本次重大资产出售的必备文件，随同其他申报材料提呈有关主管部门审查，并依法对所出具的核查意见承担责任。

基于上述内容，本所出具核查意见如下：

一、 专项核查的主要法律依据

本所主要根据以下法律、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核查意见：

- 1、 《中华人民共和国土地管理法（2019 修正）》；
- 2、 《中华人民共和国城市房地产管理法（2019 修正）》（以下简称“《房地产管理法》”）；
- 3、 《闲置土地处置办法（2012 修订）》；
- 4、 《城市商品房预售管理办法（2004 修正）》；
- 5、 《商品房销售管理办法》；
- 6、 《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定（2007 修订）》；
- 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、《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》（以下简称“《监管政策》”）。

二、 专项核查的项目范围

根据上述法律、法规及国家相关政策的规定，本次核查范围内的房地产项目包括公司及项目公司在报告期内的拟建项目、在建项目和已完工项目。根据公司提供的资料及书面说明并经本所律师核查，公司及项目公司在报告期内开发的房地产项目共 28 个。其中，拟建项目 1 个，在建项目 3 个，已完工项目 24 个，具体如下：

序号	项目名称	开发主体	项目所在地
拟建项目			
1	荆州城市广场三期项目	荆州南国商业发展有限公司	荆州
在建项目			
2	武汉洺悦华府二期项目	武汉临江荣城房地产开发有限公司 (注 1)	武汉
3	重庆高新洺悦长安项目	重庆康田洺悦房地产开发有限公司	重庆
4	重庆西永洺悦长安项目	重庆康田洺悦房地产开发有限公司	重庆
已完工项目			
5	武汉洺悦芳华项目一期	武汉南国商业发展有限公司	武汉
6	武汉洺悦华府项目一期	武汉熙悦房地产有限公司	武汉
7	武汉洺悦华府项目二期	武汉熙悦房地产有限公司	武汉

8	武汉洺悦华府一期项目	武汉临江悦城房地产开发有限公司 (注 2)	武汉
9	成都泛悦国际项目	成都中电建海赋房地产开发有限公司	成都
10	成都泛悦城市广场项目	成都泛悦北城房地产开发有限公司	成都
11	重庆洺悦府项目	重庆泛悦房地产开发有限公司	重庆
12	重庆洺悦华府项目	重庆六真房地产开发有限公司	重庆
13	重庆洺悦芳华项目	重庆康田洺悦房地产开发有限公司	重庆
14	重庆清韵阶庭项目	重庆康田洺悦房地产开发有限公司	重庆
15	武汉-泛悦·南国中心二期项目	湖北南国创新置业有限公司	武汉
16	襄阳项目	襄阳南国商业发展有限责任公司	襄阳
17	长沙洺悦长安项目	长沙悦汉房地产有限公司	长沙
18	武汉泛悦 Mall·雄楚广场项目	武汉南国洪创商业有限公司	武汉
19	武汉洺悦府项目	武汉南国融汇商业有限责任公司	武汉
20	南京长江时代项目	南京十心房地产有限公司	南京
21	武汉风华天城项目	南国置业	武汉
22	武汉中央花园项目	南国置业	武汉
23	武汉南国 SOHO 项目	南国置业	武汉
24	武汉南国花郡项目	南国置业	武汉
25	武汉泛悦 MALL·南湖店项目	南国置业	武汉
26	深圳玺云著花园项目	深圳洺悦房地产有限公司	深圳
27	中城悦城 K3 地块项目	杭州投悦房地产开发有限公司	杭州
28	荆州城市广场一期、二期项目	荆州南国商业发展有限责任公司	荆州

注 1：武汉临江荣城房地产开发有限公司的股东已被武汉南国商业发展有限责任公司吸收合并，截至本核查意见出具之日，尚未就本次吸收合并导致的股东变更办理工商变更登记手续。

注 2: 武汉临江悦城房地产开发有限公司的股东已被武汉南国商业发展有限公司吸收合并,截至本核查意见出具之日,尚未就本次吸收合并导致的股东变更办理工商变更登记手续。

三、 专项核查情况及核查意见

根据公司、项目公司、政府相关部门及其他有关单位提供的文件资料或书面说明,本所按照有关法律、法规规定及国家相关政策,以及中国证监会关于规范涉房企业并购重组的监管政策,对公司及项目公司报告期内的拟建项目、在建项目和已完工项目进行了核查,具体核查情况及核查意见如下:

(一) 关于是否存在闲置土地的核查

1、关于闲置土地认定的主要法律依据

(1)《房地产管理法》

《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》

《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。”

根据《闲置土地处置办法》第五条、第六条、第七条、第九条、第十一条的规定,市、县国土资源主管部门有权对涉嫌构成闲置土地的情况开展调查,经调查属实认定构成闲置土地的,由市、县国土资源主管部门向土地使用权人下达《闲置土地认定书》;《闲置土地认定书》下达后,市、县国土资源主管部门应当通过门户网站等形式向社会公开信息;上级国土资源主管部门应当及时汇总下级国土资源主管部门上报的闲置土地信息,并在门户网站上公开;闲置土地处置完毕后,应当及时撤销相关信息。

(3)《监管政策》

《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”，“对于是否存在土地闲置等违法违规行为的认定，原则应以国土资源管理部门公布的行政处罚信息为准”。

2、核查情况

根据公司及项目公司提供的资料及公司书面确认并经本所律师核查，截至本核查意见出具之日，公司及项目公司的房地产项目不存在超过土地出让合同约定动工开发日期满一年目前尚未动工开发而被政府主管部门认定为土地闲置的情形，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，且中止开发建设满一年的情形。

根据项目公司提供的资料、书面说明及信用报告和相关项目主管机关出具的证明并经本所律师核查，报告期内，房地产项目未收到有关自然资源管理部门发出的《闲置土地认定书》，不存在因闲置土地而受到行政处罚的情况；截至本核查意见出具之日，房地产项目不存在因闲置土地正在接受立案调查的情况。

综上，本所认为，公司及项目公司报告期内的房地产项目不存在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）关于炒地行为的核查

1、关于炒地认定的主要法律依据

由于现行法律、法规、规范性文件及司法解释均未对“炒地”的含义、内容或适用条件作出具体明确的规定，但根据对以下规定的理解：（1）《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”；（2）《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》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”，本所认为：炒地行为是指取得国有建设用地使用权后不按照土地出让合同约定动工建设，且违反前述关于土地使用权转让的相关法律、法规及规范性文件规定高价对外转让土地使用权的行为。

根据上述规定，本所本次对公司及项目公司报告期内是否存在炒地行为核查

的主要内容：未经相关监管机构审批通过，取得土地使用权后不动工建设，在不具备法律法规规定的土地使用权转让条件下高价卖出所取得的土地使用权的情形。

2、核查情况

根据公司提供的资料、书面说明及信用报告和相关项目主管机关出具的证明并经本所律师核查，报告期内公司及项目公司不存在违反上述规定高价对外转让土地使用权的炒地行为，未收到有关自然资源管理部门就炒地行为发出的行政处罚决定书或调查通知书；截至本核查意见出具之日，不存在因炒地被国土资源管理部门予以行政处罚或被立案调查的情形。

综上，本所认为，公司及项目公司报告期内不存在炒地的违法违规行为。

（三）关于捂盘惜售、哄抬房价的核查

1、关于捂盘惜售、哄抬房价的主要法律依据

（1）《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》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”；《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》第（二）条规定“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》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。”

（3）《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》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。”

（4）《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》第五条规定：“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。”

2、核查情况

根据项目公司提供的资料、书面说明及信用报告和相关项目主管机关出具的证明并经本所律师核查，本所认为，公司及项目公司报告期内不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为。

（四）关于行政处罚或正在被立案调查情况的核查

本所律师查询了中华人民共和国自然资源部、中华人民共和国住房和城乡建设部、纳入本次核查范围的房地产开发项目所在地自然资源管理部门、住建管理部门的网站，核查了公司提供的资料和书面说明，审阅了信用报告和部分项目所在地的自然资源局或住房和城乡建设管理单位出具的证明，审阅了公司出具的《南国置业股份有限公司重大资产出售暨关联交易涉及房地产业务的专项自查报告》。经核查，本所认为，公司及项目公司报告期内不存在因闲置土地、炒地、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的情形。

四、 结论意见

综上，本所认为：

公司及项目公司报告期内不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为或因前述行为受到行政处罚或正在被立案调查的情形。

（以下无正文，为《北京市嘉源律师事务所关于南国置业股份有限公司重大资产出售暨关联交易涉及房地产业务的专项核查意见》的签署页）

（此页无正文，为《北京市嘉源律师事务所关于南国置业股份有限公司重大资产出售暨关联交易涉及房地产业务的专项核查意见》的签署页）



北京市嘉源律师事务所

负责人：颜羽

经办律师：谭四军

李丽

黄宇聪

2015年9月17日