

## 北京市君合律师事务所

### 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

致：绿景控股股份有限公司

北京市君合律师事务所（以下简称“本所”）接受绿景控股股份有限公司（以下简称“公司”、“绿景控股”）委托，担任绿景控股发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金项目（以下简称“本次重大资产重组”）的专项法律顾问，并获授权为本次重大资产重组出具法律意见书。

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，公司目前的房地产业务仅限于剩余房产的销售和物业管理。根据《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，以及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策的要求，本所经办律师对绿景控股及其控股子公司自2018年1月1日至2020年3月31日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”）。

本核查意见依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）《上市公司重大资产重组管理办法》《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》《深圳证券交易所股票上市规则》以及中华人民共和国（为本核查意见之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾，以下简称“中国”）其他相关法律、法规及规范性文件的有关规定出具。

北京总部	电话: (86-10) 8519-1300 传真: (86-10) 8519-1350	上海分所	电话: (86-21) 5298-5488 传真: (86-21) 5298-5492	深圳分所	电话: (86-755) 2587-0765 传真: (86-755) 2587-0780	广州分所	电话: (86-20) 2805-9088 传真: (86-20) 2805-9099
杭州分所	电话: (86-571) 2689-8188 传真: (86-571) 2689-8199	成都分所	电话: (86-28) 6739-8000 传真: (86-28) 6739 8001	大连分所	电话: (86-411) 8250-7578 传真: (86-411) 8250-7579	海口分所	电话: (86-898) 6851-2544 传真: (86-898) 6851-3514
青岛分所	电话: (86-532) 6869-5000 传真: (86-532) 6869-5010	天津分所	电话: (86-22) 5990-1301 传真: (86-22) 5990-1302	香港分所	电话: (852) 2167-0000 传真: (852) 2167-0050	纽约分所	电话: (1-212) 703-8702 传真: (1-212) 703-8720
硅谷分所	电话: (1-888) 886-8168 传真: (1-888) 808-2168						

为出具本核查意见，本所经办律师查阅了本所认为出具本核查意见所需查阅的文件，以及有关法律、法规和规范性文件，并就有关事项向有关人员作了询问并进行了必要的讨论。

为了确保本核查意见相关结论的真实性、准确性、合法性，本所经办律师已经对与出具本核查意见有关的文件资料进行了审查，并依赖于绿景控股的如下保证：绿景控股已向本所提供了出具法律文件所必需的和真实的原始书面材料、副本材料、复印件或者口头证言，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；提交给本所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。

对于本所无法独立查验的事实，本所经办律师依赖政府有关部门、绿景控股出具的有关证明、说明文件。

在本核查意见中，本所经办律师仅对本核查意见出具之日以前已经发生或存在的且与本次重大资产重组有关的重要法律问题发表核查意见，并不对其他问题以及会计、审计、资产评估等专业事项发表意见。本所经办律师在本核查意见中对于有关会计、审计、资产评估、财务顾问等专业文件（包括但不限于审计报告、评估报告、独立财务顾问报告等）之内容的引用，并不意味着本所经办律师对该等专业文件以及所引用内容的真实性、准确性做出任何明示或默示的保证，本所经办律师并不具备对该等专业文件以及所引用内容进行核查和判断的专业资格。

本所及本所经办律师依据《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（试行）》等规定及本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，保证本核查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。

本核查意见系以中国法律为依据出具，且仅限于本核查意见出具之前已公布且现行有效的中国法律。本核查意见不对外国法律的适用发表意见。本所在本核查意见中对绿景控股所提供的销售数据进行引述时，已履行了必要的注意义务，但该等引述并不视为本所对这些数据的真实性和准确性作出任何明示或默示保证。

本核查意见仅供绿景控股为本次重大资产重组之目的而使用，不得用作任何其他目的。本所经办律师同意将本核查意见作为绿景控股本次重大资产重组必备的法定披露文件，随其他披露材料一并公告。本所经办律师同意绿景控股部分或全部在披露材

料中引用或按照中国证监会要求引用及披露本核查意见的内容，但上述引用或披露应当全面、准确，不得导致对本核查意见的理解产生错误和偏差。

基于上述，本所根据《中华人民共和国律师法》的要求，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本核查意见。

### 释义

在本核查意见中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

公司、绿景控股	指	绿景控股股份有限公司
花都绿景	指	广州市花都绿景房地产开发有限公司
佛山瑞丰	指	佛山市瑞丰投资有限公司
控股房地产子公司	指	绿景控股从事房地产开发业务的控股子公司，即花都绿景及佛山瑞丰
报告期	指	2018年1月1日至2020年3月31日
房地产项目	指	绿景控股及其控股房地产子公司截至2020年3月31日持有并开发经营的土地使用权以及房地产项目
预售证	指	商品房预售许可证
本所	指	北京市君合律师事务所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国	指	中华人民共和国，为出具本核查意见之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区
法律法规	指	已公布并现行有效的中国法律、行政法规、部门规章以及规范性文件的通称
元	指	如无特别说明，指人民币元

## 正文

### 一、 核查的项目范围

根据绿景控股及其控股房地产子公司提供的资料及说明，截至2020年3月31日，绿景控股及其控股房地产子公司持有的房地产项目概况如下：

序号	项目名称	具体项目	销售情况	所属公司	位置	土地用途
1.	金碧御水山庄项目	首一期	销售完毕	花都绿景	广州	商业、住宅
		H 区别墅	销售完毕			
		E 区二期洋房、商铺	尚有 4 个商铺未售，其他已售完			
		大拇指别墅	销售完毕			
		G 区洋房	除 1 套住宅由花都绿景自持（用作业主活动中心，无偿提供给业主使用）外，其他已售完			
	部分车位（位于 E2-E4 地下车库）	尚有 294 个车位未售，其他已售完				
2.	誉晖花园项目		尚有 404 个车位未售，其他已售完	佛山瑞丰	佛山	商业、住宅

截至2020年3月31日，以上项目均已完工。

根据花都绿景房地产开发项目所在地广东省广州市楼盘预售及签约情况公示网站“阳光家缘”（网址：[http://www.gzcc.gov.cn/data/Category\\_623/Index.aspx](http://www.gzcc.gov.cn/data/Category_623/Index.aspx)，主办单位：广州市住房和城乡建设委员会）、绿景控股及其控股房地产子公司提供的资料，并经本所经办律师核查，金碧御水山庄项目未售的E区二期4个商铺为花都绿景于2008年4月7日取得的《广东省广州市商品房预售许可证》（编号：花都房预（网）字第20080101号）许可预售的商铺。

根据绿景控股的说明及其提供的资料，金碧御水山庄项目未售的294个车位为花都绿景于2009年11月30日取得的《花都区房地产权属备案证明书》项下已确权车位。

根据绿景控股的说明及其提供的资料，誉晖花园项目未售的404个车位为佛山瑞丰于2011年11月1日取得的《佛山市顺德区商品房权属证明书》项下已确权车位。

## 二、 房地产项目所涉用地的核查

### （一） 核查方式

根据中国证监会针对房地产行业上市公司再融资项目的要求并结合绿景控股及其控股房地产子公司的实际情况，本所经办律师实施本次涉及项目用地的专项核查的方式包括：

1. 本所经办律师审阅了项目用地开发的相关文件，包括土地使用权出让合同、出让合同补充合同及其他相关合同；项目用地所涉土地使用权证、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、竣工验收备案表等以及公司控股房地产子公司报告期内的审计报告及财务报表；

2. 本所经办律师核查了相关国土主管部门出具的书面确认或证明文件；

3. 本所经办律师与绿景控股及其控股房地产子公司相关负责人员进行了访谈，并到房地产项目现场进行了考察；

4. 本所经办律师取得绿景控股出具的关于绿景控股及其控股房地产子公司在报告期内不存在闲置土地、炒地等违法违规情形，亦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；

5. 本所经办律师查询了中华人民共和国自然资源部网站（网址：<http://old.mlr.gov.cn/>，主办单位：中华人民共和国自然资源部，承办单位：国土资源部信息中心），金碧御水山庄项目所在地的广东省国土资源厅网站（网址：<http://www.gdln.gov.cn>，主办单位：广东省国土资源厅）、广州市国土资源和规划委员会网站（网址：<http://www.gzlpc.gov.cn>，主办单位：广州市国土资源和规划委员会），誉晖花园项目所在地的广东省国土资源厅网站（网址：<http://www.gdln.gov.cn>，主办单位：广东省国土资源厅）、佛山市国土资源和城乡规划局网站（网址：<http://www.fsgtgh.gov.cn/>，版权所有：佛山市国土资源和城乡规划局，佛山市测绘地理信息研究院维护）、顺德区国土城建和水利局网站（网址：<http://www.shunde.gov.cn/gtcjst/>）。

### （二） 核查结果和意见

根据本所经办律师对绿景控股相关负责人员的访谈情况、相关国土主管部门出具的确认或证明文件、本所经办律师查询相关国土主管部门的网站结果、公司控股房地产子公司报告期内的审计报告及财务报表以及绿景控股的确认，绿景控股及其控股房

地产子公司在报告期内开发经营上述房地产项目不存在因土地闲置、炒地等违反国家及地方有关土地管理法律、法规而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

基于上述，本所经办律师认为，报告期内就上述房地产项目不存在闲置土地或炒地的情形。

### 三、 房地产项目所涉商品房销售的核查

#### （一） 核查方式

根据中国证监会针对房地产行业上市公司再融资项目的要求并结合绿景控股及其控股房地产子公司的实际情况，本所经办律师实施本次涉及商品房开发的专项核查的方式包括：

1. 本所经办律师查询了花都绿景房地产开发项目所在地广东省广州市楼盘预售及签约情况公示网站“阳光家缘”（网址：[http://www.gzcc.gov.cn/data/Category\\_623/Index.aspx](http://www.gzcc.gov.cn/data/Category_623/Index.aspx)，主办单位：广州市住房和城乡建设委员会），佛山瑞丰房地产开发项目所在地顺德区不动产登记中心“佛山市顺德区商品房交易信息网”（网址：[http://house.shunde.gov.cn/lp\\_search.jsp](http://house.shunde.gov.cn/lp_search.jsp)，主办单位：顺德区不动产登记中心）；

2. 本所经办律师随机抽查了绿景控股内部销售控制系统中与本次专项核查相关的部分数据信息；

3. 本所经办律师核查了房地产项目的预售证及权属证书、报建文件，并随机抽查房地产项目的部分销售合同；

4. 本所经办律师审阅了绿景控股房地产子公司报告期内的审计报告及财务报表；

5. 本所经办律师核查了相关住建主管部门出具的的书面确认或证明文件；

6. 本所经办律师就本次专项核查中所涉及的相关问题与绿景控股及其控股房地产子公司相关负责人员进行了访谈，并到房地产项目现场进行了考察；

7. 本所经办律师取得绿景控股出具的关于绿景控股及其控股房地产子公司在报告期内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）调查情形的承诺文件；

8. 本所经办律师查询了中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：<http://www.mohurd.gov.cn/>，主办单位：中华人民共和国住房和城乡建设部，承办单

位：住房和城乡建设部信息中心），金碧御水山庄项目所在地的广东省住房和城乡建设厅网站（网址：<http://www.gdcic.gov.cn/default.html>，主办：广东省住房和城乡建设厅，承办：广东省建设信息中心）、广州市住房和城乡建设委员会网站（网址：<http://www.gzcc.gov.cn/>，主办单位：广州市住房和城乡建设委员会，承办单位：广州市城乡建设信息中心），誉晖花园项目所在地的广东省住房和城乡建设厅网站（网址：<http://www.gdcic.gov.cn/default.html>，主办：广东省住房和城乡建设厅，承办：广东省建设信息中心）、佛山市住房和城乡建设管理局网站（网址：<http://www.fsju.gov.cn/>，版权所有：佛山市住房和城乡建设管理局）。

## （二） 核查结果和意见

根据本所经办律师对绿景控股相关负责人员的访谈情况、相关住建主管部门出具的确认或证明文件、本所经办律师查询相关住建主管部门的网站结果、公司控股房地产子公司报告期内的审计报告及财务报表，以及绿景控股的确认，绿景控股及其控股房地产子公司在报告期内开发经营上述房地产项目不存在因捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

基于上述，本所经办律师认为，报告期内，就上述房地产项目，绿景控股及其控股房地产子公司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。

本核查意见一式三份，自本所经办律师签字并加盖本所公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京市君合律师事务所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》之签字盖章页）

北京市君合律师事务所

单位负责人： \_\_\_\_\_  
肖微

经办律师： \_\_\_\_\_  
张焕彦

经办律师： \_\_\_\_\_  
陈璐诗

年 月 日