
北京德恒律师事务所
关于绿景控股股份有限公司
房地产业务专项核查之
法律意见



北京德恒律师事务所
DeHeng Law Offices

北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层
电话：010-52682888 传真：010-52682999 邮编：10003

目 录

| | |
|----------------|----|
| 释义..... | 2 |
| 一、核查范围..... | 5 |
| 二、核查方式..... | 6 |
| 三、核查过程及意见..... | 8 |
| 四、核查结论..... | 13 |

释义

除非本法律意见另有所指，下列术语在本法律意见中具有如下含义：

| | | |
|----------|---|--|
| 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 |
| 相关房地产企业 | 指 | 绿景控股下属从事房地产开发业务的子公司，即花都绿景及佛山瑞丰 |
| 广州住建局 | 指 | 广州市住房和城乡建设局 |
| 报告期 | 指 | 2018年1月1日至2020年11月30日 |
| 房地产项目 | 指 | 绿景控股及其相关房地产企业报告期内持有并开发经营的土地使用权以及房地产项目 |
| 《3号文》 | 指 | 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号） |
| 《10号文》 | 指 | 《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） |
| 《17号文》 | 指 | 《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） |
| 《处置办法》 | 指 | 《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）（2012年修订） |
| 《房地产管理法》 | 指 | 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正） |
| 《监管政策》 | 指 | 《中国证券监督管理委员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） |
| 《暂行条例》 | 指 | 《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》 |
| 《4号文》 | 指 | 《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） |

| | | |
|--------|---|--|
| 《1号文》 | 指 | 《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） |
| 《53号文》 | | 《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） |
| 《证券法》 | 指 | 《中华人民共和国证券法》 |
| 德恒/本所 | 指 | 北京德恒律师事务所 |
| 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 |
| 中国 | 指 | 中华人民共和国（为出具本法律意见之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区） |
| 元 | 指 | 如无特别说明，指人民币元 |

北京德恒律师事务所
关于绿景控股股份有限公司
房地产业务专项核查之
法律意见

德恒 01F20201390-4 号

致：绿景控股股份有限公司

根据德恒与绿景控股签署的《专项法律服务协议》，本所接受绿景控股的委托，担任绿景控股支付现金购买资产项目（以下简称“本次重大资产重组”）的专项法律顾问，并根据《中华人民共和国公司法》《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》《10 号文》《17 号文》及《监管政策》等相关法律法规、规范性文件的规定，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，就绿景控股及其相关房地产企业报告期内的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行核查，并出具本专项核查意见。

为出具本专项核查意见，本所律师作出如下声明：

1. 为出具本专项核查意见，本所得绿景控股如下保证：绿景控股已向本所提供了本所认为出具本专项核查意见所必须的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料或口头及书面证言，一切足以影响本专项核查意见出具的事实和文件均已向本所披露，并无任何隐瞒、虚假或误导之处，所有副本与正本、复印件与原件是一致的。

2. 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》等规定及本专项核查意见出具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，对绿景控股涉及的房地产业务的合法、合规性进行了充分的核查验证，保证本专项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。

3. 对于会计、审计等专业事项，本所律师在本专项核查意见中只作引用且不发表法律意见；本所律师在本专项核查意见中对于绿景控股有关报表、数据、审计报告中某些数据和结论的引用，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性、准确性、合法性做出任何明示或默示的判断和保证，且对于这些内容本所律师并不具备核查和作出判断的合法资格。

4. 对于出具本专项核查意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、绿景控股和其他有关单位或有关人士出具的证明文件出具本专项核查意见。

5. 本专项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。本所同意绿景控股在本次重大资产重组申报文件中部分或全部引用本专项核查意见，但绿景控股在做上述引用时不得引致法律上的歧义或曲解。

6. 本所同意将本专项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。

本所律师依据国家相关法律法规、规范性文件的有关规定，在对绿景控股房地产业务进行充分核查、验证的基础上，现就绿景控股房地产业务的合法、合规性出具本专项核查意见如下：

一、核查范围

本次专项核查的范围为绿景控股及相关房地产企业在报告期内拥有开发建设权利的境内房地产开发项目。

根据绿景控股提供的资料并经本所律师核查，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 | 花都绿景 | 金碧御水山庄 | 完工 | 广州 |
| 2 | 佛山瑞丰 | 誉晖花园 | | 佛山 |

二、核查方式

为出具本专项核查意见，本所律师根据《1号文》《4号文》《10号文》、《17号文》《53号文》等相关文件的规定及《监管政策》的要求，对本次核查范围内的相关房地产企业在报告期内的房地产项目进行了专项核查。具体核查方式如下：

（一）关于是否存在闲置土地、炒地等情形的核查方式

本所律师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://fszrzy.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) 关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价等情形的核查方式

本所律师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行业管理平台“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.fs.zj.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相关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相关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。

三、核查过程及意见

（一）关于是否存在闲置土地情形的核查

1. 核查依据

（1）《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）《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。”

（3）《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。”

（4）《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。”

（5）《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。”

（6）《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。”

（7）《10号文》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。”

(8) 《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。”

2. 核查结果

(1) 截至本专项核查意见出具日,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) 根据本所律师对相关规划和自然资源部门网站的查询结果、绿景控股提供的书面承诺文件及相关主管部门开具的合规证明,绿景控股及相关房地产企业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)调查的情形。

3. 核查意见

综上,本所律师认为,截至本专项核查意见出具日,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收到《闲置土地认定书》《征缴土地闲置费决定书》《收回国有建设用地使用权决定书》等被规划和自然资源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,不存在因闲置土地而被规划和自然资源管理部门作出处罚或正在被(立案)调查的情形。

(二) 关于是否存在炒地情形的核查

1. 核查依据

(1) 《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) 《4号文》规定,“严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为。”

(3) 《10号文》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) 《1 号文》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) 《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并结合房地产行业的惯例, 本所律师认为, “炒地”行为是指房地产开发企业未经相关监管机构的批准, 在取得国有建设用地的土地使用权后未按照出让合同约定的期限及条件开工建设, 且违反国家关于国有土地使用权转让的相关法律规定非法对外转让土地使用权牟利的行为。

2. 核查结果

(1) 截至本专项核查意见出具日, 绿景控股及相关房地产企业不存在直接对外转让土地使用权的行为。

(2) 根据本所律师对相关规划和自然资源部门网站的查询结果、绿景控股提供的书面承诺文件及相关主管部门开具的合规证明, 绿景控股及相关房地产企业在报告期内未曾受到规划和自然资源管理部门因炒地行为作出的行政处罚, 不存在因炒地行为正在被规划和自然资源管理部门(立案)调查的情形。

3. 核查意见

综上, 本所律师认为, 截至本专项核查意见出具日, 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“炒地”情形, 不存在因“炒地”行为受到规划和自然资源部门行政处罚或正在被规划和自然资源部门(立案)调查的情形。

(三) 关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价等情形的核查

1. 核查依据

(1) 《53号文》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；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) 《10号文》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) 《17号文》第五条规定，“‘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) 截至本专项核查意见出具日，绿景控股及相关房地产企业不存在因违反《53号文》《10号文》及《17号文》等法律法规的规定而被住房和城乡建设管理部门认定为捂盘惜售、哄抬房价的情形。

(2) 根据本所律师对相关住房和城乡建设管理部门网站的查询结果、绿景控股提供的书面承诺文件及相关主管部门开具的合规证明，绿景控股及相关房地产企业在报告期内未曾因捂盘惜售、哄抬房价行为被住房和城乡建设管理相关部门作出行政处罚，不存在因捂盘惜售、哄抬房价正在被住房和城乡建设管理相关部门（立案）调查的情形。

3. 核查意见

综上，本所律师认为，截至本专项核查意见出具日，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捂盘惜售、哄抬房价的情形，不存在因捂盘惜售、哄抬房价受到住房和城乡建设管理相关部门行政处罚或正在被住房和城乡建设管理相关部门（立案）调查的情形。

四、核查结论

综上所述，本所律师认为，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，不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行受到有关行政主管部门行政处罚的情形；截至本专项核查意见出具日，不存在在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为正在被有关行政主管部门（立案）调查的情形。

本专项核查意见正本一式伍（5）份，具有同等法律效力，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《北京德恒律师事务所关于绿景控股股份有限公司房地产业务专项核查之法律意见》之签署页）

北京德恒律师事务所

负责人：_____

王 丽

经办律师：_____

杨兴辉

经办律师：_____

何新宇

2021年3月16日