

北京市金杜律师事务所  
关于江苏通达动力科技股份有限公司重大资产重组涉及房地产业务  
之  
专项核查报告

致：江苏通达动力科技股份有限公司

北京市金杜律师事务所(以下简称“金杜”或“本所”)接受江苏通达动力科技股份有限公司(以下简称“通达动力”或“上市公司”)的委托,作为通达动力进行重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易(以下简称“本次重大资产重组”或“本次交易”)的专项法律顾问,根据《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(以下简称“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》(以下简称“国办发[2013]17号文”)等国务院房地产调控政策的相关规定,以及中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)《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》”)的有关要求,对隆基泰和置业有限公司(以下简称“标的公司”)及其下属控股子公司2014年1月1日至2017年6月30日期间(以下简称“核查期”)有关房地产项目在用地方面、商品房销售方面执行国务院房地产调控政策相关规定的情况进行了专项核查,并出具本报告。

为出具本报告,本所律师依据中国律师行业公认的业务标准和道德规范,查阅其认为必须查阅的文件,包括标的公司及其下属控股子公司(指标的公司截至2017年6月30日合并报表范围内的下属公司,该等下属公司及/或标的公司以下简称“隆基泰和置业”)的说明、提供的相关资料,有关政府部门的批准文件、记录、资料、证明文件(包括但不限于土地成交确认书、土地出让合同、土地出让金缴纳凭证、国有土地使用证、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、商品房预售许可证、竣工验收报告或竣工验收备案表)等资料。本所律师合理运用了包括但不限于面谈、书面审查、实地调查等方式进行了查验,并查询了中华人民共和国国土资源部(以下简称“国土资源部”)网站(<http://www.mlr.gov.cn>)及相关国土资源主管部门(房地产项目所在地市级国土资源局、省级国土资源厅等)网站对有关土地违法案件的公示信息,对有关事实进行了查证和确认。其中,对于出具本报告至关重要而又无法得到独立证据支持的事实,本所依赖有关政府部门、隆基泰和置业或其他有关单位出具的证明文件出具本报告。

本报告是依据本报告出具日以前已经发生或存在的事实和中国现行法律、行政法规、规章和规范性文件的有关规定发表法律意见。

本报告的出具已得到标的公司如下保证：其已向本所提供了为出具本报告所必需的全部文件和材料，包括原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明及相关口头证言，提供给本所的文件和材料的副本或者复印件与原件相符；提供给本所的文件和材料及证言是真实、准确、及时、完整和有效的，并无隐瞒、虚假、误导或重大遗漏之处；提供给本所的文件材料的签字和/或盖章均为真实，文件的签署人业经合法授权并有效签署该等文件。

本报告仅就隆基泰和置业核查期内开发经营的有关房地产项目是否存在国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文等国务院房地产调控政策相关规定禁止的闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价的重大违法违规行为发表核查意见，并不对有关审计、评估、保荐机构等出具的专业性报告发表意见。

本所同意将本报告作为通达动力申请本次重大资产重组所必备的法律文件之一，随同其他材料一同报送中国证监会，并依法对此承担相应的法律责任。

本所及本所律师根据有关法律、法规和中国证监会有关要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，出具核查意见如下：

## 一、 核查的项目范围

根据隆基泰和置业的说明，标的公司在各地开展房地产开发业务时，由标的公司本级直接作为项目公司或在当地设立相关下属公司并由该等下属公司作为项目公司，承担具体的房地产开发业务。

根据隆基泰和置业的说明及提供的相关资料，截至核查期末，隆基泰和置业核查期内开发经营的房地产项目共 113 个，其中：拟建项目共 14 个，在建项目共 60 个，竣工项目共 39 个。

### (一) 拟建项目

以截至核查期末至少已签署土地出让合同，但尚未取得建筑工程施工许可证等允许施工文件为准，隆基泰和置业开发经营的拟建项目共 14 个，具体情况如下：

序号	项目名称(暂定名)	项目公司	项目位置	土地用途
1	高碑店迎宾路壹号	高碑店市万美房地产开发有限公司	保定市高碑店市	批发零售用地、城镇住宅用地
2	高碑店紫金府	隆基泰和置业有限公司	保定市高碑店市	住宅用地

序号	项目名称(暂定名)	项目公司	项目位置	土地用途
3	高碑店坤达地块	高碑店市坤达房地产开发有限公司	保定市高碑店市	工业用地
4	温泉城华北明珠	保定隆郡房地产开发有限公司	保定市白沟新城温泉城	住宅用地、其他商服用地
5	白沟白三地块	隆基泰和置业有限公司	保定市白沟新城	城镇住宅
6	白沟和冠地块	保定和冠商贸有限公司	保定市白沟新城	其他商服用地
7	保定景顺地块	保定景顺房地产开发有限公司	保定市莲池区	批发零售用地
8	保定兰和地块	保定市兰和房地产开发有限公司	保定市莲池区	商务金融用地
9	涿州和谷科技产业园二期	涿州筑辉房地产开发有限公司	保定市涿州市	工业用地
10	霸州铂悦山一期(印象江南·华府)	霸州市天成房地产开发有限公司	廊坊市霸州市	城镇住宅用地、其他商服用地
11	秦皇岛香邑澜湾A2地块	秦皇岛和瑞房地产开发有限公司	秦皇岛市北戴河区	住宅用地、商服用地
12	秦皇岛香邑澜湾A3地块	秦皇岛和瑞房地产开发有限公司	秦皇岛市北戴河区	住宅用地、商服用地
13	秦皇岛香邑澜湾A13地块	秦皇岛和瑞房地产开发有限公司	秦皇岛市北戴河区	住宅用地
14	邢台七里河地块	邢台天行健房地产投资有限公司	邢台市桥西区	城镇住宅用地

## (二)在建项目

以截至核查期末已取得建筑工程施工许可证等允许施工文件,但尚未取得全部竣工验收报告为准,隆基泰和置业开发经营的在建项目共 60 个,具体情况如下:

序号	项目名称	项目公司	项目位置	土地用途
----	------	------	------	------

序号	项目名称	项目公司	项目位置	土地用途
1	高碑店世界城	高碑店市兴泰房地产开发有限公司	保定市高碑店市	住宅用地、其他商服用地
2	高碑店世界城·米兰花园一期	高碑店市兴泰房地产开发有限公司	保定市高碑店市	城镇住宅用地
3	高碑店万和城一期	保定顺和房地产开发有限公司	保定市高碑店市	其他普通商品住房用地
4	高碑店万和城二期	保定顺和房地产开发有限公司	保定市高碑店市	住宅用地
5	高碑店八十一号院二期	保定顺和房地产开发有限公司	保定市高碑店市	城镇住宅用地
6	高碑店悦都·观湖公馆一期	保定隆和房地产开发有限公司	保定市高碑店市	城镇住宅用地
7	高碑店悦都一期	保定隆和房地产开发有限公司	保定市高碑店市	城镇住宅用地
8	高碑店悦都二期	保定隆和房地产开发有限公司	保定市高碑店市	城镇住宅用地
9	高碑店铂悦山一期	高碑店市恒安房地产开发有限公司	保定市高碑店市	城镇住宅用地
10	高碑店万和派一期	隆基泰和置业有限公司	保定市高碑店市	城镇住宅用地
11	温泉城美芦庄园	保定市白洋淀温泉城心怡房地产开发有限公司	保定市白沟新城温泉城	住宅、商业
12	温泉城幸福荷语墅	保定市白洋淀温泉城鸿泰房地产开发有限公司	保定市白沟新城温泉城	住宅、商业
13	温泉城在水一方	保定隆和房地产开发有限公司	保定市白沟新城温泉城	住宅、商服
14	白沟国际贸易展示中心一期	保定白沟新城畅韬市场服务有限公司	保定市白沟新城	商务金融用地
15	白沟国际贸易展示中心二期	保定白沟新城恒哲市场服务有限公司	保定市白沟新城	商务金融用地
16	白沟箱包产业配套服务中心	保定白沟新城恒郡市场服务有限公司	保定市白沟新城	商务金融用地

序号	项目名称	项目公司	项目位置	土地用途
17	白沟新城跨境电商中心一期	保定白沟新城恒群市场服务有限公司	保定市白沟新城	批发零售用地
18	白沟新城跨境电商中心二期	保定白沟新城恒韬市场服务有限公司	保定市白沟新城	批发零售用地
19	白沟汽配汽贸城	保定白沟新城畅念市场服务有限公司	保定市白沟新城	商业
20	白沟香邑澜湾	隆基泰和置业有限公司	保定市白沟新城	城镇住宅
21	雄县盛唐国际	雄县易安房地产开发有限公司	保定市雄县	商业
22	保定万和奥城	保定景程房地产开发有限公司	保定市竞秀区	商务金融用地
23	保定万和悦都	保定景程房地产开发有限公司	保定市竞秀区	城镇住宅用地
24	保定未来城 B 区	保定畅泰房地产开发有限公司	保定市莲池区	商务金融用地
25	保定未来花郡二期	保定筑辉房地产开发有限公司	保定市莲池区	城镇住宅用地
26	保定未来微墅	保定景和房地产开发有限公司	保定市莲池区	商务金融用地
27	保定未来微墅二期	保定隆信房地产开发有限公司	保定市莲池区	批发零售用地
28	保定未来金融港	保定隆瑞房地产开发有限公司	保定市莲池区	商务金融用地
29	保定未来·紫金山	保定隆瑞房地产开发有限公司	保定市莲池区	城镇住宅用地
30	保定隆基泰和广场	保定市景坤房地产开发有限公司	保定市满城区	商业、住宅
31	涿州香邑溪谷·原墅北区	涿州恒诚房地产开发有限公司	保定市涿州市	城镇住宅
32	涿州香邑溪谷·原墅南区	涿州恒诚房地产开发有限公司	保定市涿州市	城镇住宅

序号	项目名称	项目公司	项目位置	土地用途
33	涿州香邑溪谷北区	涿州瑞和房地产开发有限公司	保定市涿州市	城镇住宅
34	涿州香邑溪谷南区	涿州瑞和房地产开发有限公司	保定市涿州市	城镇住宅
35	涿州和谷科技产业园一期	涿州荣远房地产开发有限公司	保定市涿州市	工业用地
36	廊坊香邑廊桥B区	廊坊怡祥房地产开发有限公司	廊坊经济技术开发区	城镇住宅用地
37	唐山铂悦山	唐山东润新城房地产开发有限公司	唐山市路北区	城镇住宅用地
38	承德中国北方汽车文化小镇	承德隆卓房地产开发有限公司	承德市双滦区	商服用地
39	承德欢乐江山B地块	承德隆和房地产开发有限公司	承德市双滦区	商住用地
40	承德欢乐江山C地块	承德隆和房地产开发有限公司	承德市双滦区	其他商服用地、其他普通商品住房用地
41	承德隆基泰和国际广场A区	承德隆和房地产开发有限公司	承德市双滦区	商业住宅用地
42	承德铂悦山C1地块	承德鸿图房地产开发有限公司	承德高新技术产业开发区	商务金融用地、其他商服其他普通商品住房用地
43	承德铂悦山C2地块	承德鸿图房地产开发有限公司	承德高新技术产业开发区	商务金融用地、其他商服其他普通商品住房用地
44	承德铂悦山C3地块	承德鸿图房地产开发有限公司	承德高新技术产业开发区	商务金融用地、其他商服其他普通商品住房用地
45	承德铂悦山站前广场	承德鸿图房地产开发有限公司	承德高新技术产业开发区	商务金融用地
46	承德未来城	承德市尚诚房地产开发有限公司	承德高新技术产业开发区	住宿餐饮用地、商务金融用地、公共设施用地、公园与绿地、其他普通商品住房用地

序号	项目名称	项目公司	项目位置	土地用途
47	秦皇岛香邑澜湾 A1 地块	秦皇岛和瑞房地产开发 有限公司	秦皇岛市北戴河 区	住宅用地、商服 用地
48	秦皇岛铂悦山	秦皇岛佳裕房地产开 发有限公司	秦皇岛经济技术 开发区	城镇住宅
49	秦皇岛万和城	秦皇岛隆德房地产开 发有限公司	秦皇岛市海港区	批发零售用地、 城镇住宅
50	秦皇岛万和郡	秦皇岛润和房地产开 发有限公司	秦皇岛市海港区	居住、商业、批 发零售、城镇住 宅
51	石家庄未来时间	河北鼎世房地产开 发有限公司	石家庄市桥西区	其他商服用地
52	邯郸隆基泰和广场 (S11 地块)	邯郸市龙瑞房地产开 发有限公司	邯郸市邯山区	商务金融(053)
53	邯郸赵都新城·岭 寓(S13-1 地块)	邯郸市龙瑞房地产开 发有限公司	邯郸市邯山区	商务金融用地 (053)
54	邯郸赵都新城·美 寓(S14-1 地块)	邯郸市龙瑞房地产开 发有限公司	邯郸市邯山区	商务金融用地 (053)
55	邯郸赵都新城·缙 香花舍(S8 地块)	邯郸市龙瑞房地产开 发有限公司	邯郸市邯山区	城镇住宅(071)
56	邯郸滏堤	邯郸安道市房地产开 发有限公司	邯郸市邯山区	城镇住宅用地
57	邯郸紫岸	邯郸市吉泰房地产开 发有限公司	邯郸市邯山区	城镇住宅用地
58	邯郸未来城	邯郸市安道房地产开 发有限公司	邯郸经济技术开 发区	其他普通商品住 房用地
59	天津天磁地块	天津隆远房地产开 发有限公司	天津市河北区	城镇住宅用地、 科教用地
60	成都铂悦城	四川隆阳房地产开 发有限公司	成都市龙泉驿区	住宅用地、商服 用地

### (三)竣工项目

根据隆基泰和置业提供的材料并经其书面确认,隆基泰和置业核查期内竣工项目共 39 个,具体情况如下:

序号	项目名称	项目公司	项目位置	土地用途
1	高碑店香邑溪墅·玫瑰园	保定隆和房地产开发有限公司	保定市高碑店市	城镇住宅用地
2	高碑店香邑溪墅·蔷薇园一期	保定隆和房地产开发有限公司	保定市高碑店市	住宅
3	高碑店香邑溪墅·蔷薇园二期	保定隆和房地产开发有限公司	保定市高碑店市	城镇住宅用地
4	高碑店八十一号院一期	高碑店市筑鹏房地产开发有限公司	保定市高碑店市	住宅用地
5	高碑店世界城北区	高碑店市兴泰房地产开发有限公司	保定市高碑店市	其他普通商品住房用地
6	白沟原辅料交易中心	和道房地产开发有限公司	保定市白沟新城	商业、商务金融用地、其他商服用地
7	保定万和城	隆基泰和置业有限公司	保定市竞秀区	批发零售用地、住宅用地
8	保定万和城 B 区	隆基泰和置业有限公司	保定市竞秀区	批发零售用地、住宅用地
9	保定万和蓝山	保定诚通房地产开发有限公司	保定市竞秀区	城镇住宅用地
10	保定未来花郡	保定东景房地产开发有限公司	保定市莲池区	城镇住宅用地
11	保定未来城 A 区	保定畅泰房地产开发有限公司	保定市莲池区	城镇住宅用地
12	保定未来城 C 区	保定畅泰房地产开发有限公司	保定市莲池区	城镇住宅用地
13	保定未来城 D 区	保定畅泰房地产开发有限公司	保定市莲池区	城镇住宅用地
14	保定未来像素	保定隆信房地产开发有限公司	保定市莲池区	商务金融用地



序号	项目名称	项目公司	项目位置	土地用途
15	保定未来石商业综合体	保定隆信房地产开发有限公司	保定市莲池区	批发零售用地
16	定州领秀城北区	定州领秀房地产开发有限公司	保定市定州市	城镇住宅用地
17	廊坊香邑廊桥A区	廊坊怡祥房地产开发有限公司	廊坊经济技术开发区	城镇住宅用地
18	唐山铂悦派	唐山日晟房地产开发有限公司	唐山市路北区	城镇住宅用地
19	承德隆基泰和国际广场C区	承德隆和房地产开发有限公司	承德市双滦区	商业住宅用地
20	承德欢乐江山A地块	承德隆和房地产开发有限公司	承德市双滦区	商服、住宅用地
21	承德万和城	承德隆和房地产开发有限公司	承德市双滦区	住宅用地
22	承德铂悦山C04地块	承德市尚诚房地产开发有限公司	承德高新技术产业开发区	其他商服用地、其他普通商品住房用地
23	沧州泰和世家北区	沧州隆和房地产开发有限公司	沧州市新华区	商服用地、城镇住宅用地
24	沧州泰和世家南区	沧州隆和房地产开发有限公司	沧州市新华区	商服用地、城镇住宅用地
25	邯郸赵都新城·美和园(S1地块)	邯郸市龙瑞房地产开发有限公司	邯郸市邯山区	住宅(071)
26	邯郸赵都新城·尚和园(S2地块)	邯郸市龙瑞房地产开发有限公司	邯郸市邯山区	住宅(071)
27	邯郸赵都新城·景和园(S3地块)	邯郸市龙瑞房地产开发有限公司	邯郸市邯山区	城镇住宅(071)
28	邯郸赵都新城·金和园(S4地块)	邯郸市龙瑞房地产开发有限公司	邯郸市邯山区	住宅(071)
29	邯郸赵都新城·绿和园(S5地块)	邯郸市龙瑞房地产开发有限公司	邯郸市邯山区	住宅(071)
30	邯郸赵都新城·盛和园(S6地块)	邯郸市龙瑞房地产开发有限公司	邯郸市邯山区	城镇住宅(071)

序号	项目名称	项目公司	项目位置	土地用途
31	邯郸赵都新城·利和园(S7 地块)	邯郸市龙瑞房地产开发有限公司	邯郸市邯山区	城镇住宅(071)
32	邯郸赵都新城·泰和园(S9 地块)	邯郸市龙瑞房地产开发有限公司	邯郸市邯山区	城镇住宅(071)
33	邯郸赵都新城·揽和园(S10 地块)	邯郸市龙瑞房地产开发有限公司	邯郸市邯山区	城镇住宅(071)
34	邯郸赵都新城·光和园(S12 地块)	邯郸市龙瑞房地产开发有限公司	邯郸市邯山区	城镇住宅(071)
35	邯郸赵都新城·朗和园(S13-2 地块)	邯郸市龙瑞房地产开发有限公司	邯郸市邯山区	城镇住宅用地(071)
36	邯郸赵都新城·昆和园(S14-2 地块)	邯郸市龙瑞房地产开发有限公司	邯郸市邯山区	城镇住宅(071)
37	邯郸赵都新城·文和园(S15 地块)	邯郸市龙瑞房地产开发有限公司	邯郸市邯山区	城镇住宅(071)
38	邯郸赵都新城·福和园(S16 地块)	邯郸市龙瑞房地产开发有限公司	邯郸市邯山区	城镇住宅(071)
39	邯郸赵都新城·天和园(S17 地块)	邯郸市龙瑞房地产开发有限公司	邯郸市邯山区	城镇住宅(071)

## 二、 核查适用的相关国务院房地产调控政策规定

### (一)国发[2010]10 号文

该文要求整顿房地产市场秩序，“国土资源部门要严格土地出让价款的收缴，深化合同执行监管，加强对闲置土地的调查处理，严厉查处违法违规用地和囤地、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。”

该文还要求加大交易秩序监管力度，“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。住房城乡建设部门要对已发放预售许可证的商品住房项目进行清理，对存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为的房地产开发企业，要加大曝光和处罚力度，问题严重的要取消经营资格，对存在违法违规行为的要追究相关人员的责任。”

### (二)国办发[2013]17 号文

该文规定，“对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。国土资源部门要禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资。”

该文还规定，“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。”

### (三) 《监管政策》

该文规定，“上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的，国土资源部不再进行事前审查，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；对于是否存在正在被(立案)调查的事项，中介机构应当充分核查披露。”

该文还规定，“上市公司应当及时披露用地违法违规被查处的情况。上市公司申请涉房类再融资、并购重组项目时，应当公开披露报告期内相关房地产企业是否存在违法违规行为，是否存在被行政处罚或正在被(立案)调查的情况，以及相应整改措施和整改效果。上市公司的董事、高级管理人员及其控股股东、实际控制人或者其他信息披露义务人(包括上市公司重大资产重组或发行股份购买资产的交易对方)应当在信息披露文件中作出公开承诺，相关房地产企业如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。”

根据国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文及《监管政策》的上述要求，本所律师对隆基泰和置业核查期内上述项目执行相关国务院房地产调控政策规定的情况，进行了逐一核查。

## 三、 核查结果

本所律师在仔细阅读、理解现行有效的国务院房地产调控政策规定的基础上，根据《监管政策》的要求，对房地产开发经营过程中可能存在的主要违法违规行为进行了适当的分类，将核查内容主要分成土地闲置情形的核查、炒地情形的核查、捂盘惜售及哄抬房价情形的核查等方面。

根据隆基泰和置业出具的《隆基泰和置业有限公司关于公司涉及房地产业务之专项自查报告》(以下简称“《自查报告》”)并经核查，本所律师对隆基泰和置业相关房地产项目核查期内主要涉及上述方面的具体核查结果如下：

### (一) 关于土地闲置情形的核查

## 1. 根据国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文的要求对闲置土地情形的初步核查

本项核查的主要法律依据为《中华人民共和国土地管理法(2004年修正)》(以下简称“《土地管理法》”)、《中华人民共和国城市房地产管理法(2007年修正)》(以下简称“《城市房地产管理法》”)以及《闲置土地处置办法(2012年修订)》(国土资源部令第53号,以下简称“《闲置土地处置办法》”)。

根据《闲置土地处置办法》第二条规定,土地使用者依法取得土地使用权后,存在下列情形之一的即构成闲置土地:(1)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;(2)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。

同时,根据《闲置土地处置办法》第八条、第十四条规定,存在下列情形之一的即不构成被征缴土地闲置费或被无偿收回国有建设用地使用权的闲置土地:(1)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;(2)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;(3)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;(4)因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的;(5)因军事管制、文物保护等无法动工开发的;(6)政府、政府有关部门的其他行为。

根据隆基泰和置业的说明及提供的相关资料、相关国土资源主管部门出具的证明文件并经本所律师核查,截至核查期末,除相关国土资源主管部门已书面确认“不构成被收取闲置费或被无偿收回情形”的项目外,隆基泰和置业不存在超过国有建设用地使用权有偿使用合同约定的动工开发日期满一年至今仍未动工开发的项目,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项目,也不存在被国土资源主管部门出具《闲置土地认定书》的项目。

## 2. 根据《监管政策》的要求对闲置土地情形的进一步核查

根据《监管政策》关于“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”的有关要求,在隆基泰和置业进行全面自查的基础上,本所律师查询了国土资源主管部门的相关网站。根据隆基泰和置业的《自查报告》并经核查,截至核查期末,隆基泰和置业未曾收到国土资源主管部门发出的《闲置土地认定书》,也不存在因土地闲置而受到行政处罚或正在被(立案)调查的情形。

## (二)关于炒地情形的核查

本项核查的主要法律依据为《城市房地产管理法》，其第三十九条规定：“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：(1)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；(2)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。转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。”

根据隆基泰和置业提供的说明及提供的相关资料、相关国土资源主管部门出具的证明文件并经本所律师核查，截至核查期末，隆基泰和置业相关房地产项目不存在因炒地而受到行政处罚或正在被(立案)调查的情形。

## (三)关于捂盘惜售及哄抬房价情形的核查

本项核查的主要法律依据为《城市房地产管理法》，其第四十五条规定，“商品房预售，应当符合下述条件：(1)已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；(2)持有建设工程规划许可证；(3)按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；(4)向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。”

根据中华人民共和国住房和城乡建设部于 2010 年 4 月 13 日颁布的《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)，严肃查处捂盘惜售等违法违规行为。各地要加大对捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的查处力度。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。

根据本所律师在有关地方房地产网站的检索结果，结合隆基泰和置业的说明及提供的相关资料、相关房屋主管部门出具的有无捂盘惜售、哄抬房价等违规销售行为的证明文件，截至核查期末，隆基泰和置业已取得商品房预售许可证的项目，均已公开房源，明码标价对外销售，隆基泰和置业相关房地产项目不存在因捂盘惜售及哄抬房价而受到行政处罚或正在被(立案)调查的情形。

## 四、 结论性意见

综上所述，本所律师认为，截至核查期末，隆基泰和置业开发经营相关房地产项目过程中，不存在国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等国务院房地产调控政策相关规定禁止的闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价的重大违法违规行为，也不存在因前述违法违规行为而受到行政处罚或正在被(立案)调查的情形。

本报告正本一式叁份，无副本。

(以下无正文，下接签署页)

(本页无正文，为《北京市金杜律师事务所关于江苏通达动力科技股份有限公司重大资产重组涉及房地产业务之专项核查报告》之签署页)

北京市金杜律师事务所

经办律师: \_\_\_\_\_  
叶国俊

\_\_\_\_\_  
宋彦妍

单位负责人: \_\_\_\_\_  
王 玲

二〇一七年七月二十日