

平安证券股份有限公司关于 武汉东湖高新集团股份有限公司房地产业务 之专项核查意见

中国证券监督管理委员会：

武汉东湖高新集团股份有限公司（以下简称“东湖高新”或“公司”）拟以发行股份及支付现金的方式购买上海泰欣环境工程股份有限公司 70%的股权，并募集配套资金（以下简称“本次交易”或“本次重组”）。平安证券股份有限公司（以下简称“本独立财务顾问”）接受东湖高新的委托，担任公司本次重组的独立财务顾问。

根据中国证券监督管理委员会（以下简称“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》（以下简称“《监管政策》”）的相关要求，按照国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）、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）等相关文件规定，本独立财务顾问对报告期内（即 2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-6 月）东湖高新及下属公司在中国境内房地产开发业务中是否涉及闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为及是否因上述违法违规行为受到行政处罚或被（立案）调查等违法违规问题进行了专项核查，并出具本核查报告。

一、专项核查的依据

（一）《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）

国务院于 2010 年 4 月 17 日颁发了国发[2010]10 号文，该通知第五条第（八）项规定：“国土资源部门要加大专项整治和清理力度，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”。

（二）《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)

国务院办公厅于2013年2月26日发布了国办发[2013]17号文，该通知第五条规定：“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。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”。

(三)《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》

中国证监会于2015年1月16日发布了《监管政策》，该文件明确要求“加强信息披露”、“上市公司应当及时披露用地违法违规被查处情况。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”。该文件规定“加强中介机构把关职责”、“主承销商或独立财务顾问、律师应当出具专项核查意见。在专项核查意见中明确说明是否已查询国土资源部门网站，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”。

二、核查的项目范围

本次核查的范围为东湖高新及下属公司在报告期内拟建、在建、完工项目是否存在闲置土地和炒地的违法违规行为，以及公司房地产项目中的商品住房项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，以及是否因该等违法违规行为被行政处罚或正在接受调查的情况。

经核查，纳入范围的房地产项目共计25个，其中，已完工项目14个，在建项目7个，拟建项目4个。具体核查的房地产开发项目如下：

序号	项目名称	项目位置	开发主体	面积 (m ²)	建设 情况
1	鄂州东湖高新科技创意城一期、二期	湖北省鄂州市	鄂州东湖高新投资有限公司	292,293.40	完工
2	东湖高新智慧城启动区	湖北省鄂州市	武汉东湖高新葛店投资有限公司	75,947.00	完工
3	东湖高新智慧城二期	湖北省鄂州市	武汉东湖高新葛店投资有限公司	50,911.20	在建
4	东湖高新智慧城东地块	湖北省鄂州市	武汉东湖高新葛店投资有限公司	63,013.00	拟建
5	长沙国际企业中心研创二期	湖南省长沙市	长沙东湖高新投资有限公司	78,000.91	在建
6	长沙东湖和庭创新新城二期	湖南省长沙市	长沙东湖和庭投资有限公司	146,111.29	完工
7	东湖高新合肥创新中心一期	安徽省合肥市	合肥东湖高新投资有限公司	40,377.67	完工
8	东湖高新合肥创新中心二期	安徽省合肥市	合肥东湖高新投资有限公司		在建
9	东湖高新合肥创新中心三期	安徽省合肥市	合肥东湖高新投资有限公司		在建
10	东湖高新合肥创新中心四期	安徽省合肥市	合肥东湖高新投资有限公司		拟建
11	东湖高新杭州生物医药产业园 1.1 期	浙江省杭州市	杭州东湖高新投资有限公司	117,069.00	完工
12	东湖高新杭州生物医药产业园 1.2 期	浙江省杭州市	杭州东湖高新投资有限公司		在建
13	东湖高新杭州生物医药产业园二期	浙江省杭州市	杭州东湖高新投资有限公司		在建
14	光谷 芯中心 4-01 栋	湖北省武汉市	武汉东湖高新集团股份有限公司	148,490.60	完工
15	光谷 芯中心 2-07 栋	湖北省武汉市	武汉东湖高新集团股份有限公司		完工
16	光谷 芯中心 3-14 至 18 栋	湖北省武汉市	武汉东湖高新集团股份有限公司		完工
17	光谷 芯中心 3-01 至 13 栋	湖北省武汉市	武汉东湖高新集团股份有限公司		完工
18	武汉软件新城 1.2 期	湖北省武汉市	武汉东湖高新集团股份有限公司	198,775.70	完工
19	凤凰山产业园（武汉 中国光谷文化创意产业园）D 地块	湖北省武汉市	武汉联投佩尔置业有限公司	269,860.52	完工
20	凤凰山产业园（武汉 中国光谷文化创意产业园）E 地块	湖北省武汉市	武汉联投佩尔置业有限公司		完工

序号	项目名称	项目位置	开发主体	面积 (m ²)	建设 情况
21	凤凰山产业园（武汉中国光谷文化创意产业园）B地块	湖北省武汉市	武汉联投佩尔置业有限公司		拟建
22	武汉光谷国际生物医药企业加速器 2.1 期	湖北省武汉市	武汉光谷加速器投资发展有限公司	181,140.14	完工
23	武汉光谷国际生物医药企业加速器加速器 3.1 期	湖北省武汉市	武汉光谷加速器投资发展有限公司		完工
24	武汉光谷国际生物医药企业加速器 3.2 期	湖北省武汉市	武汉光谷加速器投资发展有限公司		在建
25	武汉光谷精准医疗产业基地项目	湖北省武汉市	武汉光谷东新精准医疗产业发展有限公司	67,969.05	拟建

三、专项核查的方法及过程

（一）为核查期内东湖高新及下属公司是否存在土地闲置情形，本独立财务顾问采取的核查方法包括但不限于：

1、查阅东湖高新及下属公司提供的列入核查范围内房地产开发项目于土地使用权取得相关的土地使用权证等权属证明文件资料；

2、查阅东湖高新及下属公司提供的列入核查范围房地产开发项目的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等建设批准文件及证照；

3、查阅东湖高新及下属公司提供的列入核查范围的房地产开发项目所在地地方国土资源部门出具的核查期内公司及下属公司未因涉及闲置土地受到行政处罚、未被（立案）调查的证明文件；

4、检索查询相关国土资源部门网站，具体包括中华人民共和国国土资源部网站、核查期内列入自查范围房地产开发项目所在市、县、区的地方国土资源部门网站及其所在省份的省级国土资源部门网站，查阅政府主管部门公开披露的闲置土地行政处罚信息。相关网站信息如下表所示：

序号	国土资源部门名称	网址信息
1	中华人民共和国国土资源部	www.mlr.gov.cn
2	湖北省国土资源厅	www.hblr.gov.cn
3	湖南省国土资源厅	www.gtzy.hunan.gov.cn

4	浙江省国土资源厅	www.zjdlr.gov.cn
5	安徽省国土资源厅	www.ahgtt.gov.cn
6	武汉市国土资源和规划局	www.wpl.gov.cn
7	长沙市国土资源局	gtj.changsha.gov.cn
8	鄂州市国土资源局	www.ezlr.gov.cn
9	杭州市国土资源局	gtj.hangzhou.gov.cn
10	合肥市国土资源局	www.hfgt.gov.cn
11	长沙县国土资源局	www.csx.gov.cn/gtzy

(二) 为核查期内东湖高新及下属公司是否存在炒地情形, 本独立财务顾问采取的核查方法包括但不限于:

- 1、查阅东湖高新及下属公司的财务报表、审计报告等财务文件;
- 2、查阅东湖高新及下属公司的对外投资、合作项目合同/协议等法律文件;
- 3、查阅东湖高新及下属公司提供的列入核查范围的房地产开发项目所在地地方国土资源部门出具的核查期内公司及下属公司未因涉及炒地行为受到行政处罚、未被(立案)调查的证明文件;
- 4、检索查询上述房地产项目涉及的政府主管部门网站, 查阅上述政府主管部门公开披露的非法转让土地行政处罚信息。

(三) 对核查期内公司及下属公司是否存在捂盘惜售、哄抬房价情形, 本独立财务顾问采取的核查方式包括但不限于:

- 1、查阅东湖高新及下属公司的财务报表和审计报告, 自查核查期内商品住房销售的收入情况;
- 2、检索查询上述房地产项目涉及的政府主管部门网站, 查询主管部门公示的商品住房销售违法行为信息。

四、核查结果与核查意见

(一) 关于是否存在闲置土地情形的核查情况

报告期内, 东湖高新及下属公司不存在因超过合同约定动工开发日期满一年未动工开发的情形; 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。

报告期内, 东湖高新及下属公司未收到有关国土资源管理部门出具的《闲置土地认定书》, 不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地被回收的情形。东

湖高新及下属公司未收到有关国土资源管理部门出具的《调查通知书》，不存在因闲置土地而受到国土资源部门处以行政处罚或（立案）调查的情形。

（二）关于是否存在炒地行为的核查情况

报告期内，东湖高新及下属公司及下属公司未曾受到国土资源部门就炒地行为作出的行政处罚，也不存在因此正在被相关部门（立案）调查的情况。

（三）关于报告期内商品住房项目是否存在“捂盘惜售”和“哄抬房价”的违法违规行为的核查情况

报告期内，东湖高新及下属公司未开发商品住房项目，不存在转让或变相转让房产所有权的情形，不存在捂盘惜售、哄抬房价的行为。

四、东湖高新的董事、监事、高级管理人员及控股股东的承诺

东湖高新的全体董事、监事、高级管理人员已出具承诺，承诺内容如下：东湖高新出具的《武汉东湖高新集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之房地产业务的专项自查报告》已如实披露了公司及下属公司在报告期内房地产开发项目的自查情况，公司及下属公司如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，本人将依法承担赔偿责任。

东湖高新的控股股东湖北省联合发展投资集团有限公司已经出具承诺，承诺内容如下：武汉东湖高新集团股份有限公司出具的《武汉东湖高新集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之房地产业务的专项自查报告》已如实披露了东湖高新及下属公司在报告期内房地产开发项目的自查情况，公司如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

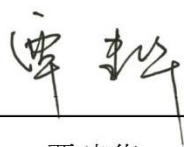
五、专项核查结论意见

综上所述，本独立财务顾问认为：报告期内，东湖高新及下属公司不存在非法闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在被行政处罚或调查的情况，不存在被要求整改的情况。

（以下无正文）

（本页无正文，为《平安证券股份有限公司关于武汉东湖高新集团股份有限公司房地产业务之专项核查意见》之签章页）

财务顾问主办人：



覃建华



沈佳

