



中倫律師事務所  
ZHONG LUN LAW FIRM

北京市中倫律師事務所  
關於廣東潮宏基實業股份有限公司  
非公開發行股票涉及房地產業務的  
專項核實意見

二〇二一年三月



中倫律師事務所  
ZHONG LUN LAW FIRM

北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 23-31 层，邮编：100020  
23-31/F, South Tower of CP Center, 20 Jin He East Avenue, Chaoyang District, Beijing 100020, P. R. China  
电话/Tel: +86 10 5957 2288 传真/Fax: +86 10 6568 1022/1838  
网址: www.zhonglun.com

**北京市中伦律师事务所**

**关于广东潮宏基实业股份有限公司**

**非公开发行股票涉及房地产业务的**

**专项核查意见**

**致：广东潮宏基实业股份有限公司**

北京市中伦律师事务所（以下简称“本所”）接受广东潮宏基实业股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）的委托，担任发行人非公开发行股票并上市（以下简称“本次发行”）事宜的专项法律顾问。

本所根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》及《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等国务院房地产调控相关政策的规定，以及中国证券监督管理委员会发布的《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》关于涉及房地产业务的上市公司再融资及并购重组的核查要求，对发行人及其下属公司（包括直接、间接控股房地产子公司，下同）自 2017 年 1 月 1 日起至 2020 年 9 月 30 日期间内（以下简称“核查期间”）在中国境内开发的房地产项目中是否涉及闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为进行了专项核查，并按照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专项核查意见。

为出具本专项核查意见，本所律师特作如下声明：

1. 本所律师依据截至本专项核查意见出具日前已经发生或存在的法律事实以及现行有效的法律、法规、规章及规范性文件发表法律意见。

2. 为出具本专项核查意见，本所律师查阅了本所认为出具本专项核查意见所需查阅的文件，以及有关法律、法规、规章和规范性文件，并就有关事项向相关人员作了询问并进行了必要的讨论。

3. 本所律师在核查验证过程中已得到发行人如下保证，即发行人已经提供了本所律师认为出具本专项核查意见所必需的、真实的原始书面材料、副本材料、复印件或口头证言，有关材料上的签字、印章均是真实的，有关副本材料或复印件均与正本材料或原件一致。发行人所提供的文件和材料是真实、准确、完整和有效的，无任何隐瞒、虚假和重大遗漏之处。

4. 对于出具本专项核查意见至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师有赖于有关政府部门等公共机构出具或提供的证明文件作为出具本专项核查意见的依据。

5. 本专项核查意见系以中国法律为依据出具，且仅限于本专项核查意见出具之前已公布且现行有效的中国法律。

6. 本专项核查意见仅就与发行人本次非公开发行涉及的房地产专项核查问题发表核查意见，并不涉及本次非公开发行的其他事项。本所不对有关会计、审计及资产评估等非法律专业事项发表意见。如在本专项核查意见中对有关会计报告、审计报告和资产评估报告的某些数据和结论进行引述并不视为本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

7. 本专项核查意见仅供发行人为申报本次非公开发行之目的使用，非经本所律师事先书面同意，不得用作任何其他目的或用途。

8. 本所同意将本专项核查意见作为发行人申请本次非公开发行所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报中国证券监督管理委员会审核，并依法承担相应的法律责任。

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，出具本专项核查意见。

## 释 义

发行人、公司、潮宏基	指	广东潮宏基实业股份有限公司
本次发行	指	发行人非公开发行不超过（含）9,000.00 万股人民币普通股（A 股）的行为
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
本所	指	北京市中伦律师事务所
本所律师/经办律师	指	全奋律师、陈竞蓬律师
本专项核查意见	指	本所出具的《北京市中伦律师事务所关于广东潮宏基实业股份有限公司非公开发行股票涉及房地产业务的专项核查意见》
国发[2008]3 号文	指	2008 年 1 月 3 日发布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》
国发[2010]10 号文	指	2010 年 4 月 17 日发布的《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》
国办发[2010]4 号文	指	2010 年 1 月 7 日发布的《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[2011]1 号文	指	2011 年 1 月 26 日发布的《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 [2013]17 号文	指	2013 年 2 月 26 日发布的《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》
建房[2010]53 号文	指	2010 年 4 月 13 日发布的《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》
《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）
《闲置办法》	指	《闲置土地处置办法》（2012 年修订）
《监管政策》	指	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》
核查期间	指	2017 年、2018 年、2019 年、2020 年 1-9 月

## 一、本次专项核查的范围

### （一）核查的期间

本次核查期间：2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月。

### （二）核查的范围

本次核查的范围为发行人及纳入合并报表范围内的全资、控股房地产子公司核查期间的房地产开发项目是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，以及是否存在其他违法违规行为被行政处罚或正在接受调查的情况。

核查期间内，发行人及下属公司的房地产开发项目共计 1 个，具体项目如下表所示：

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
1	广东省汕头市	潮宏基广场	汕头市潮宏基置业有限公司	在建

## 二、本次专项核查结果与意见

### （一）关于是否涉及闲置土地的核查

#### 1. 关于闲置土地的主要规定

##### （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）《闲置办法》

《闲置办法》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。”

《闲置办法》第五条、第六条、第七条、第九条规定了市、县国土资源主管部门对涉嫌闲置土地的调查程序及措施，经调查属实，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》。

《闲置办法》第八条规定：“有下列情形之一，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。”

《闲置办法》第十二条规定：“因本办法第八条规定情形造成土地闲置的，市、县国土资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置：（一）延长动工开发期限。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过一年；（二）调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴或者退还土地价款。改变用途后的土地利用必须符合土地利用总体规划和城乡规划；（三）由政府安排临时使用。待原项目具备开发建设条件，国有建设用地使用权人重新开发建设。从安排临时使用之日起，临时使用期限最长不得超过两年；（四）协议有偿收回国有建设用地使用权；（五）置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划依法修改造成闲置的，可以为国有建设用地使用权人置换其它价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。涉及出让土地的，应当重新签订土地出让合同，并在合同中注明为置换土地；（六）市、县国土资源主管部门还可以根据实际情况

规定其他处置方式。除前款第四项规定外，动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。符合本办法第二条第二款规定情形的闲置土地，依照本条规定的方式处置。”

《闲置办法》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。”

### （3）国发[2008]3号文

国发[2008]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。”

### （4）《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. 核查方法

核查方法包括但不限于：

（1）查阅发行人及下属公司核查期间内列入核查范围的房地产开发项目的土地使用权取得相关的土地出让公告、土地成交确认书、土地出让合同、土地使用权证等权属证明文件资料；

(2) 查阅发行人及下属公司核查期间内列入核查范围的房地产开发项目的土地出让金收据、发票等土地出让金支付凭证；

(3) 查阅发行人及下属公司核查期间内列入核查范围的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、建筑工程施工许可证等建设批准文件及证照；

(4) 核查发行人及下属公司核查期间内列入核查范围的房地产开发项目的投资比例及实际开发进度，核查列入核查范围的房地产开发项目是否存在超过出让合同或补充合同约定的动工开发日期一年及以上的情形；

(5) 浏览相关国土资源部门网站，具体包括中华人民共和国自然资源部网站、发行人及下属公司核查期间内列入核查范围的房地产开发项目所在的省、市的地方自然资源部门网站，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	国土部门名称	网址信息
1	中华人民共和国自然资源部	<a href="http://www.mnr.gov.cn">http://www.mnr.gov.cn</a>
2	广东省自然资源厅	<a href="http://nr.gd.gov.cn">http://nr.gd.gov.cn</a>
3	汕头市人民政府-汕头市自然资源局	<a href="https://www.shantou.gov.cn/zrzyj/">https://www.shantou.gov.cn/zrzyj/</a>

### 3. 核查结果

(1) 经查阅发行人及其下属项目开发公司提供的列入核查范围的房地产开发项目资料，根据发行人及其下属项目开发公司说明以及对列入核查范围的房地产开发项目的现场走访，核查期间内，发行人及其下属项目开发公司在房地产开发项目开发过程中未收到有关国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》或《调查通知书》，不存在闲置土地的情形，不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地使用权被收回或因闲置土地被有关国土资源管理部门作出（立案）调查的情形。

(2) 经查询自然资源部官方网站、列入核查范围的房地产开发项目所在地国土资源管理部门网站的公开信息，核查期间内，发行人及其下属项目开发公司不存在因闲置土地等违反土地管理法律、法规而受到重大行政处罚或被（立案）调查的情形。

### 4. 核查意见



基于上述核查情况，本所律师认为，核查期间内发行人及下属公司核查期间内列入核查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地被行政处罚或正在接受（立案）调查的情况。

## （二）关于是否涉及炒地行为的核查

### 1. 关于是否涉及炒地行为的主要规定

#### （1）国发[2010]10号文

国发[2010]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。”

#### （2）国办发[2011]1号文

国办发[2011]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。”

#### （3）国办发[2013]17号文

国办发[2013]17号文规定：“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。”

#### （4）《房地产管理法》

《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。”

#### （5）《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）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。”

由于现行法律、法规、规章、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，根据对前述关于土地使用权转让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使用权后不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. 核查方法

核查方法包括但不限于：

- (1) 查阅核查期间内发行人及下属公司的财务报表、审计报告等财务文件；
- (2) 查阅核查期间内发行人及下属公司的对外投资、合作项目相关的合同/协议等文件资料；
- (3) 查阅发行人及下属公司核查期间内列入核查范围的房地产开发项目所在地的地方国土资源部门网站，对核查期间内发行人及下属公司是否存在因涉及炒地、非法转让土地行为受到行政处罚、被（立案）调查的情况进行核查。

## 3. 核查结果

(1) 经查阅发行人及其下属项目开发公司提供的列入核查范围的房地产开发项目资料，根据发行人及其下属项目开发公司说明及对列入核查范围的房地产开发项目的现场走访，核查期间内，发行人及其下属项目开发公司未收到有关国土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》，不存在因炒地行为被国土资源管理部门作出行政处罚或正在（立案）调查的情形。

(2) 经查询自然资源部网站和列入核查范围的房地产开发项目所在地的国土资源管理部门网站公开披露的非法转让土地行政处罚信息，前述公开信息未显示发行人及其下属项目开发公司于核查期间内存在因炒地被国土资源管理部门作出行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

## 4. 核查意见

基于上述核查情况，本所律师认为，发行人及下属公司核查期间内房地产开发项目不存在因炒地行为被相关国土资源管理部门处以行政处罚或正在被立案

调查的情形，符合国发[2010]10号文、国办发[2011]1号文的有关规定。

### （三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

#### 1. 关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为的主要规定

##### （1）国办发[2010]4号文

国办发[2010]4号文第（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。”

##### （2）国发[2010]10号文

国发[2010]10号文第（九）条规定：“对取得预售许可或者办理现房销售备案的商品房开发项目，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）建房[2010]53号文

建房[2010]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”，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。”

##### （4）国办发[2013]17号文

国办发[2013]17号文规定：“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. 核查方法

核查方法包括但不限于：

（1）查阅发行人及下属公司核查期间内纳入核查范围的商品房项目取得的《商品房预售许可证》；

（2）查阅发行人及下属公司核查期间内纳入核查范围的商品房项目的商品

房价目表、房价备案表；

(3) 查阅发行人及下属公司核查期间内的财务报表和审计报告，核实核查期间内发行人及下属公司预售商品房的收入情况；

(4) 查阅发行人及下属公司核查期间内列入核查范围的房地产开发项目所在地的地方住房与城乡建设部门，对核查期间内发行人及下属公司是否存在因捂盘惜售、哄抬房价行为受到行政处罚、被（立案）调查的情况进行核查。

### 3. 核查结果

(1) 根据发行人下属项目公司出具的说明函，核查期间内，其就取得预售许可证具备销售条件的房地产开发项目，严格执行了商品房明码标价、一房一价的规定，并明码标价对外销售，不存在因捂盘惜售、哄抬房价被相关政府主管部门作出行政处罚或被（立案）调查的情形。

(2) 经查询发行人及其下属项目公司列入核查范围的房地产开发项目所在地的住房与城乡建设部门、物价局、地方政府网站的公开信息，不存在发行人及其下属项目公司的房地产开发项目于核查期间内因捂盘惜售、哄抬房价行为被住房与城乡建设部门作出行政处罚或被（立案）调查的情形。

### 4. 核查意见

基于上述核查，本所律师认为，发行人及下属公司核查期间内列入核查范围的商品房开发项目不存在捂盘惜售、哄抬房价行为被房地产主管机关处罚或被（立案）调查的情况，符合建房[2010]53号文、国办发[2010]4号文、国发[2010]10号文以及国办发[2013]17号文的有关规定。

## 三、发行人及其董事、高级管理人员、控股股东及实际控制人的承诺

潮宏基及其全体董事、高级管理人员、控股股东及实际控制人均承诺，如潮宏基及其下属项目公司核查期间在中国境内房地产开发项目中存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，并因此给潮宏基和投资者造成损失的，潮宏基及其全体董事、高级管理人员、控股股东及实际控制人将根据相关法律、法规及证券监管部门的要求承担赔偿责任。

## 四、结论性意见

综上所述，本所律师认为，核查期间内，发行人及下属公司的房地产开发项目不存在因闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价受到有关主管部门行政处罚的情形，发行人及下属公司不存在因闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价正在被有关主管部门（立案）调查的情况。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京市中伦律师事务所关于广东潮宏基实业股份有限公司非公开发行股票涉及房地产业务的专项核查意见》的签章页）

北京市中伦律师事务所（盖章）

负责人：\_\_\_\_\_

张学兵

经办律师：\_\_\_\_\_

全 奋

经办律师：\_\_\_\_\_

陈竞蓬

年 月 日