

中信证券股份有限公司

关于武汉东湖高新集团股份有限公司

重大资产出售涉及房地产业务之专项核查意见

武汉东湖高新集团股份有限公司（以下简称“东湖高新”或“上市公司”）拟以现金方式向上市公司控股股东控制的湖北建投投资有限责任公司（以下简称“建投投资”）出售其所持有的湖北省路桥集团有限公司 66%的股权（以下简称“本次交易”）。中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”、“本独立财务顾问”）接受武汉东湖高新集团股份有限公司委托，担任东湖高新本次交易事项的独立财务顾问。

根据中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称“《房地产管理法》”）《闲置土地处置办法》《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》”）《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》”）等相关规定，中信证券就东湖高新在报告期内（即 2021 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日）在中国境内房地产开发业务中是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等相关事项进行了专项核查，核查情况如下：

一、核查范围

本次纳入核查范围的房地产项目，包括东湖高新及其合并报表范围内的子公司报告期内在中国境内开发的已完工、在建和拟建的房地产开发项目。根据东湖高新提供的房地产开发项目土地出让合同、建筑工程施工许可证、竣工验收备案表等资料及其说明，报告期内东湖高新及其合并报表范围内的子公司开发的房地产项目共 28 个，截至 2023 年 6 月 30 日，已完工项目 13 个、在建项目 9 个，拟建项目 6 个，具体如下：

序号	项目名称	项目位置	开发主体	建设情况	土地性质
1	蔡甸新材料创新基地	武汉市	武汉东新智汇产业发展有限公司	完工	工业用地
2	重庆两江新区半导体产	重庆市	重庆东湖高新发展有	完工	工业用地

	业园（一期）1.1期		限公司		
3	重庆两江新区半导体产业园（一期）1.2期	重庆市		完工	工业用地
4	重庆两江新区半导体产业园（二期）	重庆市		拟建	工业用地
5	东湖高新智慧城三期	鄂州市	武汉东湖高新葛店投资有限公司	完工	工业用地
6	东湖高新杭州生物医药建设项目	杭州市	杭州东湖高新投资有限公司	完工	工业用地
7	东湖高新合肥国际企业中心项目 1.1期一标段	合肥市	合肥东湖高新科技园发展有限公司	完工	科教用地(科研用地)
8	东湖高新合肥国际企业中心项目 1.1期二标段	合肥市		在建	科教用地(科研用地)
9	东湖高新金霞智慧城 1期	长沙市	湖南金霞东湖高新科技发展有限公司	完工	工业用地
10	东湖高新金霞智慧城 2.1期	长沙市		在建	工业用地
11	东湖高新国际健康城（A地块）一期	武汉市	武汉东湖高新健康产业发展有限公司	完工	工业用地
12	东湖高新国际健康城（B地块）	武汉市		在建	工业用地
13	长沙国际创新城四期	长沙市	长沙市东湖和庭投资有限公司	完工	工业用地
14	华中数字产业创新基地三期	鄂州市	鄂州东新链智产业园发展有限公司	完工	工业用地
15	华中数字产业创新基地一期一标段	鄂州市	鄂州数云创新建设开发有限公司	在建	工业用地
16	武汉光谷精准医疗产业基地 2.1期	武汉市	武汉光谷东新精准医疗产业发展有限公司	完工	工业用地
17	武汉光谷精准医疗产业基地 2.2期	武汉市		在建	工业用地
18	凤凰产业园（武汉·中国光谷文化创意产业园）A1地块	武汉市	武汉联投佩尔置业有限公司	完工	工业用地
19	凤凰产业园（武汉·中国光谷文化创意产业园）A2、C、F、G地块	武汉市		拟建	工业用地
20	东湖高新中部创智天地工业园一期	长沙市	湖南东湖信城科技发展有限公司	完工	工业用地
21	东湖高新中部创智天地工业园二期	长沙市		拟建	工业用地
22	东湖高新海口生物城	海口市	海南经济特区东湖高新投资有限公司	在建	工业用地
23	生物医药创新公共服务平台项目一期	海口市	海口高新区国科创新发展有限公司	在建	工业用地
24	工业项目（东湖高新·木兰智汇谷）1.1期	武汉市	武汉东湖高新木兰信创科技发展有限公司	拟建	工业用地
25	黄冈高新区智能科技产业园及基础设施建设项目	黄冈市	湖北联投东高科技园有限公司	在建	工业用地

	目一期工程（1.1期）				
26	东湖高新德成科创中心一标段	武汉市洪山区	武汉德拓软件开发有限公司	在建	工业用地
27	东湖高新星谷科技园项目1.1期	武汉市	武汉东湖高新江北投资建设有限公司	拟建	工业用地
28	上海湾区东湖国际创新中心（E地块）	上海市	武汉东湖高新集团上海科技发展有限公司	拟建	工业用地

二、专项核查的依据、方式及意见

（一）关于报告期内房地产开发项目是否存在土地闲置情形的核查

1、核查依据

（1）《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）《闲置土地处置办法》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）《闲置土地处置办法》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）《闲置土地处置办法》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）《闲置土地处置办法》第二十二条第二款规定，“因特殊情况，未约定、规定动工开发日期，或者约定、规定不明确的，以实际交付土地之日起一年为动工开发日期。实际交付土地日期以交地确认书确定的时间为准。”

（6）《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、核查程序

（1）取得东湖高新出具的关于房地产业务相关事项的承诺函；

（2）查阅东湖高新及其合并报表范围内的子公司报告期内完工、在建、拟建项目的国有建设用地使用权出让合同等；

（3）查阅东湖高新及其合并报表范围内的子公司报告期内完工、在建、拟建项目的立项批文/备案、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、竣工验收备案文件等项目规划、建设相关的文件；

（4）登录中华人民共和国自然资源部网站及报告期内完工、在建、拟建项目所在地的省级、市级自然资源主管部门网站，查询是否有公开披露的相关行政处罚信息；

(5) 取得东湖高新合并报表范围内的主要子公司所在地自然资源部门出具的合规证明。

3、核查意见

报告期内，东湖高新及其合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司的房地产开发项目不存在被国土资源管理部门认定为存在闲置土地的情形，不存在因闲置土地而受到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。

（二）关于报告期内房地产开发项目是否存在炒地情形的核查

1、核查依据

(1) 《房地产管理法》第三十九条第一款规定，“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。”

(2) 《国发[2010]10 号文》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，并限制有违法违规行为的企业新购置土地。房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利。严禁非房地产主业的国有及国有控股企业参与商业性土地开发和房地产经营业务。国有资产和金融监管部门要加大查处力度。商业银行要加强对房地产企业开发贷款的贷前审查和贷后管理。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。”

(3) 《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称“《国办发[2010]4 号文》”）规定，“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。价格等有关部门要强化商品住房价格监管，依法查处在房地产开发、销售和中介服务中的价格欺诈、哄抬房价以及违反明码标价规定等行为。”

(4)《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）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）《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》第十九条第二款规定，“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、核查程序

（1）取得东湖高新出具的关于房地产业务相关事项的承诺函；

（2）查阅东湖高新及其合并报表范围内的子公司报告期内完工、在建、拟建项目的国有建设用地使用权出让合同、相关款项缴纳凭证等；

（3）查阅东湖高新及其合并报表范围内的子公司报告期内完工、在建、拟建项目的立项批文/备案、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、竣工验收备案文件等项目规划、建设相关的文件；

（4）登录中华人民共和国自然资源部网站及报告期内完工、在建、拟建项目所在地的省级、市级自然资源主管部门网站，查询是否有公开披露的相关行政处罚信息；

（5）取得东湖高新合并报表范围内的主要子公司所在地自然资源部门出具的合规证明。

3、核查意见

报告期内，东湖高新及其合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司房地产开发项目不存在被国土资源管理部门认定为存在炒地行为的情形，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。

（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）《城市商品房预售管理办法》第六条规定，“商品房预售实行许可制度。开发企业进行商品房预售，应当向房地产管理部门申请预售许可，取得《商品房预售许可证》。未取得《商品房预售许可证》的，不得进行商品房预售。”

(2) 《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)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。”

(3) 《国办发[2010]4号文》第三条(七)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。”

(4) 《国发[2010]10号文》第五条(九)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。”

2、核查程序

(1) 取得东湖高新出具的关于房地产业务相关事项的承诺函和说明;

(2) 查阅东湖高新及其合并报表范围内的子公司报告期内部分完工、在建项目的预售许可证、商品住房买卖合同、房价备案资料等;

(3) 登录中华人民共和国自然资源部网站及报告期内完工、在建项目所在地的省级、市级自然资源主管部门网站,查询是否有公开披露的相关行政处罚信息;

(4) 取得东湖高新合并报表范围内的主要子公司所在地自然资源部门出具的合规证明。

3、核查意见

报告期内,东湖高新及其合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司不存在在建、完工及有销售行为的商品住房项目,不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为被相关房地产主管部门处以行政处罚或正在被(立案)调查的情况。

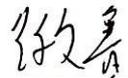
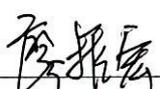
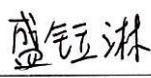
三、核查结论

东湖高新及其合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司报告期内房地

产开发项目不存在被国土资源管理部门认定存在闲置土地和炒地的情形，亦不存在因闲置土地和炒地的违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况；东湖高新及其合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司报告期内不存在在建、完工或有销售行为的商品住房项目，不存在因捂盘惜售和哄抬房价的违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（以下无正文）

(本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于武汉东湖高新集团股份有限公司重大资产出售涉及房地产业务之专项核查意见》的签署页)

项目主办人：	 董凡	 徐文鲁	 郭丹
	 吴昊天		
项目协办人：	 王馨玥	 廖振宏	 盛钰淋

中信证券股份有限公司
2023 年 10 月 25 日

