

关于上海电气集团置业有限公司房地产开发项目 是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规情况 之专项法律意见书

致：上海电气集团股份有限公司

敬启者：

根据上海电气集团股份有限公司(以下简称“上海电气”)的委托，本所指派陈巍律师、黄艳律师、李仲英律师(以下简称“本所律师”)作为上海电气本次发行股份购买资产并募集配套资金(以下简称“本次交易”)的专项法律顾问，已就本次交易出具了《关于上海电气集团股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金之法律意见书》(以下简称“已出具法律意见”)，现根据中国证监会相关反馈意见，本所现就反馈意见所示相关事项出具本专项法律意见书。

根据《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)、《闲置土地处置办法》(国土资源部令第53号)、《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)以及中国证监会颁布的《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》等相关法律、法规、规章和规范性文件的规定及上海电气要求，本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，特就电气置业于本次交易报告期(指2015年、2016年)内相关房地产开发项目是否存在闲置用地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规情况进行了专项核查并就相关法律事宜出具本专项法律意见书。

本所出具的已出具法律意见中所述及之本所及本所律师的声明事项以及相关定义同样适用于本专项法律意见书。

(正 文)

一. 关于是否存在闲置用地情况的核查

(一) 关于闲置用地认定的部分主要规定

根据《闲置土地处置办法》(2012年修订)的规定,闲置土地主要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。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。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。

《闲置土地处置办法》同时规定,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,市、县国土资源主管部门可依照《闲置土地处置办法》第十二条和第十三条规定处置相关用地,除采取协议有偿收回国有建设用地使用权外,该等用地动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。

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;

通力
11

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。

(二) 经本所律师核查, 根据电气置业的确认, 截至本专项法律意见书出具之日, 电气置业不存在未竣工的涉及商品房住宅地产和商业办公地产开发的在建、拟建项目。此外, 电气置业于报告期内无新增的已取得竣工备案的商品房住宅地产和商业办公地产开发项目。

本所律师于国土资源部及上海市国土资源部门网站查询了相关公开信息, 前述公开查询信息未显示电气置业于报告期内存在因闲置土地被国土资源管理部门行政处罚或立案调查的情形。

基于前述核查并根据电气置业的确认, 本所律师认为, 电气置业报告期内不存在涉及土地闲置的情形。

二. 关于是否存在炒地情况的核查

(一) 关于涉及炒地认定的部分主要规定

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条的规定, 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。

- (二) 经本所律师核查并根据电气置业的确认，电气置业报告期内不存在未满足《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条等法律、法规以及规范性文件所述条件转让土地使用权等炒地情形。

本所律师于国土资源部及上海市国土资源部门网站查询了相关公开信息，该等公开查询信息未显示电气置业于报告期内存在因违法转让土地等炒地情形被国土资源管理部门行政处罚或立案调查的情形。

基于前述核查并根据电气置业的确认，本所律师认为，电气置业于报告期内不存在违法转让土地等炒地情形。

三. 关于是否存在捂盘惜售及哄抬房价情况的核查

经本所律师核查并根据电气置业的确认，按照《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)、《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)的规定，电气置业于报告期内无新取得预售许可证的商品住房开发项目。基于前述核查并根据电气置业的确认，本所律师认为，电气置业于报告期内不存在捂盘惜售、哄抬房价的情形。

四. 关于房地产开发业务是否受到行政处罚或正在被立案调查情形的核查

本所律师于电气置业相关国土资源主管部门、住房和城乡建设部、各级政府网站查询了相关公开信息，前述公开查询信息未显示电气置业于报告期内就房地产开发业务受到行政处罚或正在被立案调查。

基于上述核查并根据电气置业确认，本所律师认为，电气置业于报告期内不存在因房地产开发业务受到行政处罚或正在被立案调查的情形。



本所出具的本专项法律意见书仅供上海电气集团股份有限公司向中国证监会申报本次交易之目的使用，未经本所书面同意不得用于任何其它目的。

本专项法律意见书正本一式六份。



事务所负责人

俞卫锋 律师

Handwritten signature of Yu Weifeng in black ink.

经办律师

陈 巍 律师

Handwritten signature of Chen Wei in black ink.

黄 艳 律师

Handwritten signature of Huang Yan in black ink.

李仲英 律师

Handwritten signature of Li Zhongying in black ink.

二〇一七年六月九日