

北京市时代九和律师事务所
关于苏宁环球股份有限公司是否存在闲置用地、炒地、捂盘惜售及
哄抬房价等违法违规行为的专项核查意见

致：苏宁环球股份有限公司

北京市时代九和律师事务所（以下简称“本所”）接受苏宁环球股份有限公司（以下简称“发行人”或“苏宁环球”）委托，作为发行人 2015 年申请非公开发行 A 股股票（以下简称“本次非公开发行股票”）的专项法律顾问，根据《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）及《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），以及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）关于上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策的要求，对发行人最近三年及一期（即 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日，下同）的房地产业务是否存在闲置用地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项核查，并出具本专项核查意见。

对本专项核查意见的出具，本所律师特作如下声明：

1、为出具本专项意见，本所律师依据中国律师行业公认的业务标准和道德规范，查阅了本所律师认为出具本专项意见所需的有关文件和资料，包括发行人在深圳证券交易所网站公开披露的公告文件；发行人提供的有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明，包括但不限于土地招拍挂文件、土地出让合同、土地出让金缴纳凭证、土地使用权证书、工程报建及商品房预售手续等相关资料。同时，本所律师查询了中华人民共和国国土资源部网站以及发行人及其子公司最近三年及一期房地产项目所在地的省级、市级及区（县）级国土资源管理部门网站对有关土地违法案件的公示信息，并合理运用了走访面谈、书面审查、实地调查等查验手段，对有关事实进行了查证和确认。其中，对于出具本专项意见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、发行人或其他有关单位出具的证明文件出具本专项意见。

2、本专项意见是依据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意见。

3、发行人已向本所保证，其已向本所律师提供了出具本专项意见所必需的全部有关事实材料，并且有关书面材料均是真实有效的，无任何重大遗漏及误导性陈述，其所提供的复印件与原件具有一致性；本所律师已对发行人提供的相关文件根据律师行业公认的业务标准进行审查判断，并据此出具本专项意见。

4、本所同意将本专项意见作为发行人申请本次非公开发行股票所必备的法律文件随其他材料一起上报，并依法对本专项意见承担责任。

5、本专项意见仅供发行人为本次非公开发行股票之目的使用，不得用作任何其他目的。

本所律师根据有关法律、法规和中国证监会有关规定的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，就发行人及其子公司最近三年及一期开发经营的房地产项目是否存在违反“国发[2010]10号”文、“国办发[2013]17号”文规定的禁止闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为出具核查意见如下：

一、专项核查的期间

本次核查的期间为最近三年及一期（即 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日，以下简称“报告期”）。

二、专项核查的范围

本次专项核查的范围为报告期内发行人及其下属子公司从事房地产开发业务的情况。根据发行人陈述及提供的房地产开发经营项目资料并经核查，发行人为控股型公司，房地产开发业务主要由其下属子公司经营，报告期内发行人下属从事房地产开发的子公司（均为其全资子公司）如下：

（1）南京天华百润投资发展有限责任公司（以下简称“天华百润”）及其全资子公司芜湖苏宁环球房地产开发有限公司（以下简称“芜湖苏宁”）、宜兴

苏宁环球房地产开发有限公司（以下简称“宜兴苏宁”）和无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司（以下简称“北塘苏宁”）；

（2）南京浦东房地产开发有限公司（以下简称“浦东地产”）；

（3）江苏乾阳房地产开发有限公司（以下简称“乾阳地产”）；

（4）南京绿尔得天房地产开发有限公司（以下简称“绿尔得天”）；

（5）上海苏宁环球实业有限公司（以下简称“上海苏宁”）及其全资子公司南京环球乾阳房地产开发有限公司（以下简称“环球乾阳”）、南京鼎基房地产开发有限公司（以下简称“鼎基地产”）和南京鼎坤房地产开发有限公司（以下简称“鼎坤地产”）；

（6）上海科学公园发展有限公司（以下简称“科学公园”）；

（7）吉林市苏宁环球有限公司（以下简称“吉林苏宁”）；

（8）云南苏宁环球有限公司（以下简称“云南苏宁”）。

根据发行人陈述并经核查，报告期内云南苏宁实际尚未开展房地产开发业务。

三、专项核查情况

（一）关于土地闲置的核查

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称“《城市房地产管理法》”）第 26 条，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。《闲置土地处置办法》第 14 条规定，闲置土地按照下列方式处理：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；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 37 条和《城市房地产管理法》第 26 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。

《闲置土地处置办法》第8条列举了属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的六种特殊情形，包括：（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。此外，《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。”

根据发行人提供的相关证照及许可、发行人确认并经核查，发行人及下属子公司在报告期内开发的房地产项目情况如下：

1、天华百润及其全资子公司

（1）天华百润

根据天华百润与江苏省南京市浦口区国土资源局(以下简称“浦口国土局”)签署的“浦市出字[2003]第 032 号”《国有土地使用权出让合同》、相关补充协议及书面确认文件并经核查，天华百润通过挂牌出让方式取得浦口区沿江街道宝塔村 NO.2003T22 地块面积约 220 万平方米的土地，出让用途为商业、住宅用地。

根据发行人确认并经核查，天华百润已全额缴纳了土地出让金，并根据分期交付土地情况在上述宗地上进行“天润城”项目分期开发，同时根据项目开发销售情况及时换领土地使用权证，截至目前天华百润持有“宁浦国用（2014）第 03050 号”、“宁浦国用（2009）第 12189P 号”以及“宁浦国用（2009）第 12242P 号”土地使用权证，证载土地面积合计为 349,889.91 平方米。报告期内

天华百润完成了“天润城”第十一街区至第十四街区商品房项目以及“万润嘉园”安置房项目的建设；目前正在建设“天润城”第十六街区（为该地块最后一个项目），该街区的开发建设已取得相应的《建筑工程施工许可证》，且其中10栋住宅已办理竣工验收备案手续。

（2）芜湖苏宁

根据苏宁环球与芜湖市国土资源局于2010年4月20日签署的《国有建设用地使用权出让合同》，以及芜湖苏宁与该局于2014年12月22日签署的《补充协议书》，苏宁环球通过公开竞拍方式取得位于中江大道西侧、赤铸山东路南侧的“201006”号地块，出让面积为614,741平方米，其中，A地块为五星级酒店、会议、办公用地；B地块为商业、办公用地；C、D、E地块为居住用地。土地成交价款总额为人民币292,000万元。芜湖苏宁应在2010年11月30日前开工。根据发行人确认并经核查，芜湖苏宁已全额缴纳土地出让金。截至目前，除A地块尚未取得土地使用权证书外，芜湖苏宁取得了其余地块的土地使用权证书，具体如下：

序号	土地证号	面积（m ² ）
1	芜国用（2012）第346号	33,980.00
2	芜国用（2013）第224号	33,201.22
3	芜国用（2013）第225号	21,396.70
4	芜国用（2011）第274号	68,038.43
5	芜国用（2012）第180号	89,700.00
6	芜国用（2014）第085号	71,225.00
7	芜国用（2011）第216号	123,013.00
	合计	440,554.35

*注：上述第4、7项为C、E地块用地，已完成开发，尚待办理分证手续。

根据芜湖苏宁确认并经核查，芜湖苏宁在前述土地上进行“苏宁环球·城市之光”项目开发。报告期内完成了C、E地块的开发建设，目前正在进行B、D地块的开发建设，其已取得相关的《建筑工程施工许可证》，且D地块上7栋住宅楼及4栋商业楼已办理竣工备案手续。

(3) 宜兴苏宁

根据宜兴苏宁与宜兴市国土资源局签署的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号 3202822010CR0033）、《补充协议》及宜兴市国土资源局出具的相关确认，宜兴苏宁通过挂牌出让方式取得位于宜兴市城东新区的 NO.041-775-0021000 宗地，出让面积为 384,260.50 平方米，用途为商业办公、住宅，土地成交价格为人民币 283,000 万元。该宗地沿太湖大道（一期）项目应于 2010 年 9 月 30 日之前开工，其余部分双方另行协商。经核查，宜兴苏宁已全额支付土地使用权价款。

根据发行人确认并经核查，宜兴苏宁自 2010 年起在前述土地上建设“苏宁·天沅御城”项目，报告期内完成该项目一区至三区、五区、六区的项目建设，并根据项目开发销售情况及时换领土地使用权证。经核查，宜兴苏宁目前持有“宜国用（2010）第 41607765 号”、“宜国用（2014）第 41601668 号”土地使用权证书，分别在前述土地上开发四区、七区项目，四区项目已于 2013 年 5 月完成建设规划，其他报建手续正在办理中；七区项目已于 2013 年 9 月 11 日取得《建筑工程施工许可证》。

(4) 北塘苏宁

根据北塘苏宁与无锡市国土资源局签署的相关土地出让合同及补充协议，北塘苏宁以出让方式取得北塘区凤宾路与青石西路交叉口北侧地块，出让面积为 58,120.50 平方米，用途为住宅用地，总金额为 54,130.74 万元，交地时间为 2011 年 11 月 17 日，北塘苏宁应于 2013 年 3 月 1 日之前开工建设。经核查，北塘苏宁已全额支付土地出让金。

根据发行人确认并经核查，北塘苏宁已取得“锡北国用（2013）第 025 号”土地使用权证，证载土地面积为 58,120.50 平方米，北塘苏宁自 2013 年 10 月起在前述土地上建设“天御商业广场”项目，目前该项目正在建设中。

2、浦东地产

(1) 北外滩水城项目

根据浦东地产与浦口国土局签订的《国有土地使用权出让合同》，浦东地产以出让方式取得位于南京市浦口区沿江镇的 NO.2002T13 地块，用地面积为 300

万平方米，规划用地性质为二类居住用地及部分商业配套用地，出让价格为 6.3 亿元，浦东地产应于 2003 年 7 月 30 日之前开工建设。根据发行人确认并经核查，浦东地产已全额缴纳土地出让金，并根据土地分期交付情况进行“北外滩水城”项目的分期开发，同时根据项目开发销售情况及时换领土地使用权证，截至目前浦东地产持有下列土地使用权证书：

序号	土地证号	面积（ m ² ）
1	宁浦国用（2009）第 26271P 号	103,834
2	宁浦国用（2008）第 13271P 号	121,733.60
3	宁浦国用（2010）第 06529P 号	247,297.30
4	宁浦国用（2009）第 11696P 号	274,153.40
5	宁浦国用（2008）第 10115P 号	241,220.20
6	宁浦国用（2008）第 11180P 号	100,001.80
7	宁浦国用（2009）第 11694P 号	158,379.10
8	宁浦国用（2013）第 19344P 号	166,566.20
9	宁浦国用（2013）第 19346P 号	165,567.70
合计		1,578,753.30

*注：根据发行人陈述、本所律师实地查验并走访主管部门，上述第 5 项土地使用权证项下土地目前因尚未完成拆迁而未能实现净地交付。

经核查，浦东地产报告期内完成了北外滩水城第十一街区、第十四街区和第十五街区的开发建设，目前正在开发第三街区、第十二街区、第十三街区、第十六街区，相关项目建设均已取得相应的《建筑工程施工许可证》，其中第三街区的 5 栋住宅及商业楼已办理竣工验收备案手续。

（2）浦东大厦项目

根据浦东地产与浦口国土局签订的《国有土地使用权出让合同》[浦市出字（2002）第 007 号]，浦东地产以出让方式取得位于南京市浦口区泰山镇的 NO. 2002T14 宗地，用地面积为 86,667 平方米，土地用途为住宅、商业及其他，出让价格为 5,174 万元。

根据发行人确认并经核查，浦东地产已全额缴纳土地出让金，目前持有“宁浦国用（2008）第 11195P 号”土地使用权证，证载土地面积为 7,889.70 平方米，浦东地产在该宗地上开发的“浦东大厦”项目正在办理竣工验收备案手续。

3、乾阳地产

根据乾阳地产与浦口国土局签署的《国有土地使用权出让合同》[浦市出字(2003)第030号],乾阳地产通过挂牌出让方式取得位于南京市浦口区沿江街道宁六公路东侧泰冯路西侧的 NO.2003T20 地块,出让面积为 328,526 平方米,用途为商业、住宅用地,总价款为 30,388.655 万元,乾阳地产应于 2004 年 10 月 29 日之前开工建设。根据发行人确认并经核查,乾阳地产已全额缴纳土地出让金。

根据浦口国土局出具的相关情况说明函、发行人确认并经核查,乾阳地产根据浦口国土局分步交付土地情况进行“天华硅谷庄园”项目的分期开发,报告期内乾阳地产完成了天华硅谷庄园一区、二区的开发建设。乾阳地产截至目前持有“宁浦国用(2004)第 00873 号”土地使用权证,证载土地面积为 70,182.20 平方米。根据发行人陈述、本所律师实地查验并经走访主管部门,前述土地证项下土地因未完成拆迁目前尚未交付于乾阳地产。

4、绿尔得天

根据绿尔得天与南京市国土资源局(以下简称“南京市国土局”)签署的《国有土地使用权出让合同》(宁国土资让合[2005]57 号),绿尔得天通过挂牌出让方式取得位于南京市浦口区沿江街道泰冯路 65 号 NO.2005G04 地块,实际出让面积为 78,642.60 平方米,用途为 A 区商业、B 区二类居住,价款为 7,900 万元,绿尔得天应于 2006 年 4 月 1 日之前开工建设。经核查,绿尔得天已全额缴纳土地出让金。

根据发行人确认并经核查,报告期内绿尔得天在该宗土地上完成了“天华绿谷庄园”项目开发建设。

5、上海苏宁及其全资子公司

(1) 上海苏宁

根据上海苏宁与上海市普陀区规划和土地管理局(以下简称“普陀规划土地局”)于 2009 年 9 月 27 日签署并于 2011 年 6 月 24 日修订的《上海市建设用

地使用权出让合同》，上海苏宁通过挂牌出让方式取得编号为“20080716046848676”地块，出让宗地面积为 39,507.30 平方米，宗地用途为商办，价款为 97,300 万元，上海苏宁应于 2011 年 9 月 27 日之前开工建设。经核查，上海苏宁已全额缴纳土地出让金。

根据发行人确认并经核查，上海苏宁持有“沪房地普字（2010）第 020622 号”土地使用权证书，证载土地面积为 39,507 平方米，报告期内上海苏宁在该宗土地上完成了“天御国际广场”项目的开发建设。

（2）环球乾阳

根据乾阳地产与南京市国土局签署的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3201012009CR0100），乾阳地产通过挂牌出让方式取得位于南京市栖霞区和燕路东侧合班村 69 号的 NO.2009G27 地块，出让面积为 37,762.70 平方米；出让用途为批发零售用地、城镇混合住宅用地；宗地总价款为 26,800 万元；应于 2010 年 5 月 11 日之前开工建设。经核查，乾阳地产已全额缴纳土地出让金。

根据发行人确认并经核查，乾阳地产于 2010 年 6 月 7 日设立全资子公司环球乾阳（已于 2013 年 8 月变更为上海苏宁全资子公司）负责前述地块的开发建设。报告期内，环球乾阳在上述宗地上完成了“名都花园”项目的开发建设。

（3）鼎基地产

根据乾阳地产与南京市国土局签署的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3201012009CR0096），乾阳地产通过挂牌出让方式取得位于南京市下关区江东北路 88 号的 NO.2009G30 地块，出让面积为 9,275.70 平方米，用途为城镇混合住宅用地，总价款为 10,600 万元。乾阳地产应于 2010 年 4 月 20 日之前开工建设。经核查，乾阳地产已全额缴纳土地出让金。

根据发行人确认并经核查，乾阳地产于 2010 年 5 月 12 日设立全资子公司鼎基地产（已于 2013 年 8 月变更为上海苏宁全资子公司）负责前述地块的开发建设。报告期内，鼎基地产在上述宗地上完成了“璞邸花园”项目的开发建设。

（4）鼎坤地产

根据乾阳地产与南京市国土局签署的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3201012009CR0112），乾阳地产通过挂牌出让方式取得位于南京市玄武区岔路口的 NO.2009G37 地块，出让面积为 69,773 平方米，用途为城镇混合住宅用地，总价款为 46,200 万元。乾阳地产应于 2010 年 8 月 23 日之前动工建设。经核查，乾阳地产已全额缴纳土地出让金。经南京市国土局批复同意，前述地块受让方变更为乾阳地产全资子公司鼎坤地产（已于 2013 年 8 月变更为上海苏宁全资子公司）。经核查，鼎坤地产目前持有“宁玄国用（2010）第 08688 号”土地使用权证书，证载土地面积为 69,774.10 平方米。

根据发行人陈述并经走访南京市国土局，NO.2009G37 地块在交地后经评估存在矿井空采区，地面塌陷危险性大。经协商，南京市国土局同意由其负责完成 NO.2009G37 地块地质灾害治理工作后发行人再进行项目开发。经核查，南京市国土局于 2014 年 7 月 25 日出具《关于苏宁环球朝阳山地块地质灾害治理工程通过竣工验收的告知函》（宁国土资函[2014]42 号），朝阳山地块地质灾害治理工程已消除治理范围内采空区塌陷地质灾害，该地块范围内的工程建设应按照相关规范要求进行勘察设计。

根据发行人陈述及鼎坤地产持有的《建筑工程施工许可证》，其于 2012 年 5 月开始在未受地质灾害影响的部分土地上进行“朝阳府”项目的开发建设，目前该项目正在开发建设中。

6、科学公园

根据科学公园与上海市青浦区房屋土地管理局、上海市青浦区规划和土地管理局签署的相关土地出让合同及相关补充协议，科学公园通过出让取得位于上海市青浦区 2007 第 105 号总面积为 479,666 平方米的土地，宗地用途为文化娱乐用地，出让金为 52,964,507 元。科学公园应于 2015 年 12 月 31 日之前开工建设。经核查，科学公司已全额缴纳土地出让金。

根据发行人确认并经核查，科学公园已取得“沪房地青字（2010）第 006249 号”、“沪房地青字（2010）第 006250 号”土地使用权证书，证载使用面积为 479,666 平方米。科学公园拟在前述土地上开发“苏宁环球·珊瑚岛”项目并已办理相关环评及项目备案手续，其余报建手续正在办理之中。

7、吉林苏宁

根据吉林苏宁与吉林市国土资源局签署的“吉市国让（合）字挂第 0825 号”《国有建设用地使用权出让合同》及相关补充协议，吉林苏宁通过公开竞拍方式取得位于丰满区红旗街道的四宗面积共计 319,667.04 平方米的出让土地使用权，用途为商住，土地成交价款为人民币 5,852 万元，按现状进行交付；一、二街区应在 2009 年 4 月 29 日之前开工建设；三街区应在 2015 年 4 月 29 日前开工。经核查，吉林苏宁已全额缴纳土地出让金。

根据发行人确认并经核查，吉林苏宁在前述土地上进行“吉林天润城”项目的开发建设，并根据项目开发销售情况及时换领土地使用权证。截至目前，吉林苏宁持有如下土地使用权证书：

序号	土地证号	面积（m ² ）
1	吉市国用（2008）第 220204007191 号	8,188.65
2	吉市国用（2008）第 220204007192 号	14,252.74
3	吉市国用（2008）第 220204007193 号	3,934.72
4	吉市国用（2008）第 220204007194 号	25,827.84
5	吉市国用（2012）第 220204003376 号	76,352.47
6	吉市国用（2012）第 220204003377 号	31,614.89
合计		160,171.31

经核查，报告期内吉林苏宁在前述土地上建设“吉林天润城”三、四街区，其中三街区已于 2013 年 3 月完成建设规划，其他报建手续正在办理中；四街区已于 2013 年 11 月、2014 年 6 月取得相关的《建筑工程施工许可证》。

根据前述各子公司确认、相关国土资源主管部门出具的书面证明文件并经查询国土资源部、江苏省国土资源厅、上海市规划和国土资源局、吉林省国土资源厅、安徽省国土资源厅、国家土地督察南京局、国家土地督察沈阳局、国家土地督察上海局、南京市国土资源局、吉林市国土资源局、无锡市国土资源局、芜湖市国土资源局、宜兴市国土资源局、南京市国土资源局各区分局的网站信息，前述公司在报告期内均不存在因违法违规行为被国土资源主管部门处罚或正在被（立案）调查的情况，亦不存在根据《闲置土地处置办法》第 2 条等规定被国土资源主管部门认定为闲置土地的情形。

根据发行人确认并经核查，发行人于 2010 年 12 月 18 日通过公开竞拍方式取得昆明市五华区如安街 KC2010-47 号地块。根据发行人与昆明市国土资源局签署的《昆明市国有建设用地使用权拍卖出让成交确认书》，KC2010-47 号地块面积为 30,713.06 平方米，成交金额为 12.90 亿元。发行人于 2011 年 2 月 23 日在昆明设立全资子公司云南苏宁拟对前述地块进行开发建设。

根据昆明市人民政府于 2013 年 7 月发布的《关于闲置土地烂尾楼占而未建项目的公告》，经昆明市闲置土地检查督办工作领导小组认定，KC2010-47 号地块闲置两年以上，要求苏宁环球“限期缴纳出让金，逾期收回土地”。根据发行人确认并经走访昆明市国土资源局五华分局（以下简称“五华国土分局”），发行人竞得前述地块使用权后，因项目规划设计审批过程中受到相关主管部门新提出的建筑限高限制，导致原定的规划设计条件发生重大变化，规划设计方案虽进行了多轮调整仍未通过审批，致使一直未能签订《国有土地使用权出让合同》及交付土地。昆明市闲置土地检查督办工作领导小组于 2013 年 7 月 2 日下发通知，要求发行人在三个月内完成方案编制工作并全额缴纳土地出让金及相关费用以及年内开工建设。发行人已缴清了 KC2010-47 号地块出让金。2014 年 7 月，昆明市规划委员会通过了 KC2010-47 号地块规划设计方案，后因国家审计署开展对云南省土地出让金及耕地保护的专项审计，KC2010-47 号地块出让手续暂缓办理，至今仍未能签订《国有土地使用权出让合同》及交付土地。根据五华国土分局出具的书面说明，KC2010-47 号地块不应纳入闲置土地处置范围。

（二）关于炒地的核查

根据发行人确认并经核查，发行人及其前述子公司在报告期内不存在向第三方直接转让土地，或通过转让下属房地产企业股权变相炒地的情形。

（三）关于捂盘惜售和哄抬房价的核查

根据发行人提供的相关文件、各子公司确认并经走访开发项目所在地住房

和城乡建设委员会等主管部门以及查询相关网站信息，该等子公司在取得相关商品房预售许可证后均按相关规定将全部准售房源对外公开销售，南京各子公司相关销售价格均在南京市物价局办理了申报手续并公示。根据相关主管部门出具的书面证明文件、前述子公司分别出具的书面确认，该等公司在报告期内不存在捂盘惜售及哄抬房价的行为。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为，发行人报告期内不存在“国发[2010]10号”文、“国办发[2013]17号”文所禁止的闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为。

本专项意见正本四份。

（以下无正文）

（此页无正文，为签署页）

负 责 人：黄昌华

北京市时代九和律师事务所

经办律师：杨晓娥

韦 微

2015 年 5 月 14 日