

北京国枫律师事务所

关于山东天业恒基股份有限公司

房地产业务开展情况的

专项核查意见

国枫律证字[2017]AN142-3 号



GRANDWAY

北京国枫律师事务所

Beijing Grandway Law Offices

北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层 邮编：100005

电话(Tel)：010—66090088/88004488 传真(Fax)：010—66090016

网址：www.grandwaylaw.com

北京国枫律师事务所
关于山东天业恒基股份有限公司
房地产业务开展情况的专项核查意见
国枫律证字[2017]AN142-3 号

致：山东天业恒基股份有限公司（以下简称“上市公司”、“天业股份”）

根据上市公司与本所签订的《律师服务合同》，本所接受上市公司的委托，担任本次上市公司向山东天业房地产开发集团有限公司发行股份购买其持有的 Shandong Tianye Group Bid Co Pty Ltd.（山东天业集团投标公司，以下简称“天业投标公司”）100%股权（以下简称“本次重组”）的特聘专项法律顾问，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）等相关文件规定，对上市公司在报告期内（2014年1月1日至2016年12月31日）的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被处罚或立案调查的情况进行了专项核查，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. 本所及经办律师依据《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定及本专项核查法律意见出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本专项核查意见所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

2. 本所律师依据本专项核查意见出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行法律、行政法规以及中国证监会的有关规定发表法律意见。本所律师并不依

据任何境外法律发表法律意见。

3. 本所律师对本专项核查法律意见涉及的相关事实的了解和判断，依赖于公司向本所律师提供的文件资料、说明及承诺，其已向本所律师保证提供了出具本专项核查意见所必需的全部事实材料、批准文件、证书和其他有关文件，并保证其提供的文件均真实、准确、合法、有效、完整，并无任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，文件上所有的签名、印鉴均真实，所有的复印件或副本均与原件或正本完全一致。

4. 本所律师在出具本专项核查意见时，对与法律相关的业务事项履行了法律专业人士特别的注意义务，对其他业务事项履行了普通人一般的注意义务。本专项核查意见书仅对本次重组所涉及的法律事项出具法律意见，并不对参与本次重组的其他中介机构所出具的诸如审计报告、信用评级报告等专业报告出具法律意见。本所律师在本专项核查意见书某些章节中需要引用其他中介机构所出具的专业报告的内容或结论，均依赖于其他中介机构所出具的专业报告。但该等引用并不表明本所律师对该等中介机构所出具的专业报告的真实性和完整性作出任何明示或默示的判断、确认、保证及承诺。

5. 本专项核查意见仅供上市公司本次重组之目的使用，不得用作任何其他目的。

本所律师根据有关法律、法规和中国证监会的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具核查意见如下：

一、核查依据

近年来，为维持房地产市场平稳健康发展，国家制订了一系列房地产宏观调控政策，本所律师对该等房地产宏观调控政策进行了梳理和分析，认为相关政策中需要房地产开发企业执行的主要条款及内容如下：

序号	政策依据	条款范围	具体内容
----	------	------	------

序号	政策依据	条款范围	具体内容
1	《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)	第(六)条	继续整顿房地产市场秩序。住房城乡建设部门要会同有关部门，加大对捂盘惜售、囤积房源，散布虚假信息、扰乱市场秩序等违法违规行为的查处力度，加强对住房特别是保障性住房的工程质量安全监管。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。税务部门要进一步加大对房地产开发企业偷漏税行为的查处力度。国有资产监管部门要进一步规范国有大企业的房地产投资行为。
		第(七)条	进一步加强土地供应管理和商品房销售管理。各地要综合考虑土地价格、价款缴纳、合同约定开发时限及企业闲置地情况等因素，合理确定土地供应方式和内容，探索土地出让综合评标方法。对拖欠土地价款、违反合同约定的单位和个人，要限制其参与土地出让活动。从严控制商品住房项目单宗土地出让面积。要结合当地实际，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模，不得分层、分单元办理预售许可。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。进一步建立健全新建商品房、存量房交易合同网上备案制度，加大交易资金监管力度。

序号	政策依据	条款范围	具体内容
2	《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）	第（八）条	加强对房地产开发企业购地和融资的监管。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。
		第（九）条	加大交易秩序监管力度。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。住房城乡建设部门要对已发放预售许可证的商品住房项目进行清理，对存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为的房地产开发企业，要加大曝光和处罚力度，问题严重的要取消经营资格，对存在违法违规行为的要追究相关人员的责任。
3	《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）	第五条	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。对预售方案报价过高且不接受城市住房城乡建设部门指导，或没有实行预售资金监管的商品房项目，可暂不核发预售许可证书。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。

序号	政策依据	条款范围	具体内容
4	《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》 (建房[2010]53号)	第(一)条	加强商品住房预售行为监管。未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得进行预售，不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用，不得参加任何展销活动。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。房地产开发企业不得将企业自留房屋在房屋所有权初始登记前对外销售，不得采取返本销售、售后包租的方式预售商品住房，不得进行虚假交易。
		第(二)条	严肃查处捂盘惜售等违法违规行为。各地要加大对捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的查处力度。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。
		第(五)条	房地产开发企业应将预售许可情况、商品住房预售方案、开发建设单位资质、代理销售的房地产经纪机构备案情况等信息，在销售现场清晰明示。
		第(七)条	严格商品住房预售许可管理。各地要结合当地实际，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求，预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。住房供应不足的地区，要建立商品住房预售许可绿色通道，提高行政办事效率，支持具备预售条件的商品住房项目尽快办理预售许可。

序号	政策依据	条款范围	具体内容
		第（八）条	强化商品住房预售方案管理。房地产开发企业应当按照商品住房预售方案销售商品住房。预售方案应当包括项目基本情况、建设进度安排、预售房屋套数、面积预测及分摊情况、公共部位和公共设施的具体范围、预售价格及变动幅度、预售资金监管落实情况、住房质量责任承担主体和承担方式、住房能源消耗指标和节能措施等。预售方案中主要内容发生变更的，应当报主管部门备案并公示。
5	《国务院 关于促进节约 集约用地的 通知》（国发 [2008]3号）	第（六）条	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。
6	《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）	第五条	对已供房地产用地，超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的，必须及时收回土地使用权，并处以闲置一年以上罚款。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。
7	《中华人民 共和国城市 房地产管理 法》	第二十六条	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。

序号	政策依据	条款范围	具体内容
8	《闲置土地 处置办法》	第二条	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。
		第八条	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情形，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： 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。 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。

序号	政策依据	条款范围	具体内容
		第十二条	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。

序号	政策依据	条款范围	具体内容
		第十四条	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。
		第三十条	本办法中下列用语的含义： 动工开发：依法取得施工许可证后，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。 已投资额、总投资额：均不含国有建设用地使用权出让价款、划拨价款和向国家缴纳的相关税费。
9	《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》		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；对于是否存在正在被（立案）调查的事项，中介机构应当充分核查披露。 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。

为核查2014年1月1日至2016年12月31日期间上市公司执行前述规定的情况，本所就上市公司在房地产项目开发过程中是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为以及是否存在因前述违法违规行为被处罚或立案调查的情形进行了核查。

二、专项核查的范围

1. 根据上市公司提供的房地产项目资料、信息披露公告并经本所律师查验，自2014年1月1日至2016年12月31日，上市公司已完工的房地产开发项目共6个、在建的房地产开发项目共4个，具体如下：

序号	项目名称	开发主体	所在地区
已完工的房地产开发项目			
1	天业国际	天业股份	济南市
2	绣水如意	天业股份	济南市
3	盛世国际	天业股份	济南市
4	龙奥天街	山东永安房地产开发有限公司	济南市
5	盛世龙城	天业股份	东营市
6	永安大厦	山东永安房地产开发有限公司	济南市
在建的房地产开发项目			
1	盛世豪庭	东营市万佳房地产开发有限公司	东营市
2	盛世华府	东营天成鸿发房地产开发有限公司	东营市
3	盛世澜庭	山东万里置业有限公司	东营市
4	盛世景苑	烟台市存宝房地产开发有限公司	烟台市

三、专项核查的过程

（一）关于上市公司是否存在土地闲置情形的核查

1. 经本所律师查验上市公司提供的资料、上市公司公告信息，自2014年1月1日至2016年12月31日，上市公司的房地产项目均不存在收到《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等被政府主管部门认定存在土地闲置、征缴土地闲置费、收回土地的情形。

2. 根据济南市国土资源局、济南市章丘区国土资源局、东营市国土资源局东营分局、东营市国土资源局河口分局、烟台市国土资源局福山分局出具的证明

文件，并经本所律师检索查询国土资源部（以下简称“国土部”）和各项目所在地国土资源管理部门网站，报告期内上市公司不存在土地闲置的情形。

（二）关于上市公司是否存在炒地行为的核查

1. 经查验上市公司的公告信息、股东大会决议、董事会会议等资料，自 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日，上市公司不存在对外转让土地使用权的情形，不存在炒地的情况。

2. 根据济南市国土资源局、济南市章丘区国土资源局、东营市国土资源局东营分局、东营市国土资源局河口分局、烟台市国土资源局福山分局出具的证明文件，并经本所律师检索查询国土部和各项目所在地国土资源管理部门网站，报告期内上市公司不存在炒地的情形。

（三）关于上市公司是否存在捂盘惜售行为的核查

1. 经本所律师查验上市公司提供的情况说明并经本所律师检索查询住房和城乡建设部（以下简称“住建部”）和各项目所在地住房和城乡建设管理部门网站，报告期内上市公司对具备销售条件的商品房项目，在取得预售许可证或者办理现房销售备案后，均能在规定时间内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并按照申报价格，明码标价对外销售，不存在捂盘惜售的情形。

2. 根据济南市城乡建设委员会、济南市章丘区房屋管理服务中心、东营市建筑执法大队、东营市河口区住房和城乡建设局、烟台市福山区住房和城乡建设局出具的证明，上市公司严格执行房地产项目开发、建筑工程施工及房屋销售管理方面的法律、行政法规和规范性文件的规定，报告期内不存在捂盘惜售等违规行为。

（四）关于上市公司是否存在哄抬房价行为的核查

1. 本所律师查验上市公司提供的情况说明并经本所律师检索查询住房和城乡建设部和各项目所在地住房和城乡建设管理部门网站，报告期内上市公司对取得预售许可证具备销售条件的商品房项目，均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，不存在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人为制造房源紧张等哄抬房价的违法违规行为。

2. 根据济南市城乡建设委员会、济南市章丘区房屋管理服务中心、东营市建筑执法大队、东营市河口区住房和城乡建设局、烟台市福山区住房和城乡建设管理局出具的证明，上市公司严格执行房地产项目开发、建筑工程施工及房屋销售管理方面的法律、行政法规和规范性文件的规定，报告期内不存在哄抬房价等违规行为。

四、核查意见

综上，本所律师认为：报告期内，上市公司开展房地产开发及销售业务遵守国家法律、法规以及规范性文件的相关规定，不存在土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为，且上市公司未受到过国土资源管理部门及住房和城乡建设管理部门的行政处罚。

本专项核查意见一式四份。

（此页无正文，为《北京国枫律师事务所关于山东天业恒基股份有限公司房地产业务开展情况的专项核查意见》的签署页）



负责人

张利国

经办律师

王冠

唐诗

2017年6月1日