



北京市朝阳区新东路首开幸福广场 C 座五层  
5th Floor, Building C, The International Wonderland, Xindong Road, Chaoyang District, Beijing  
邮编/Zip Code:100027 电话/Tel:86-010-50867666 传真/Fax:86-010-65527227  
电子邮箱/E-mail: [kangda@kangdalawyers.com](mailto:kangda@kangdalawyers.com)

北京 天津 上海 深圳 广州 西安 沈阳 南京 杭州 海口 菏泽 成都 苏州 呼和浩特

---

**北京市康达律师事务所**  
**关于中航善达股份有限公司**  
**房地产业务的**

**专项核查意见**

**康达股重字[2019]第 1220 号**

**二〇一九年八月**

## 目 录

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 释 义 .....                        | 2  |
| 一、 专项核查范围 .....                  | 6  |
| 二、 专项核查情况及核查意见 .....             | 6  |
| （一）关于是否存在闲置土地的核查 .....           | 6  |
| 1、关于闲置土地部分主要规定 .....             | 6  |
| 2、核查方式 .....                     | 9  |
| 3、核查意见 .....                     | 9  |
| （二）关于是否存在炒地行为的核查 .....           | 9  |
| 1、关于是否涉及炒地行为的部分主要规定 .....        | 9  |
| 2、核查方式 .....                     | 10 |
| 3、核查意见 .....                     | 11 |
| （三）关于是否存在捂盘惜售和哄抬房价问题的核查 .....    | 11 |
| 1、关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为的部分主要规定 ..... | 11 |
| 2、核查方式 .....                     | 12 |
| 3、核查意见 .....                     | 13 |
| 三、 结论性意见 .....                   | 13 |

## 释 义

在本专项核查意见中，除非文义另有所指，下列词语具有如下特定含义：

| 简称                          | - | 定义                                                                   |
|-----------------------------|---|----------------------------------------------------------------------|
| 中航善达/公司/上市公司                | 指 | 中航善达股份有限公司，曾用名“中航地产股份有限公司”                                           |
| 本次交易/本次重组/重大资产重组/本次发行股份购买资产 | 指 | 中航善达拟通过发行股份的方式购买招商局蛇口工业区控股股份有限公司、深圳招商房地产有限公司共同持有的招商局物业管理有限公司 100%的股权 |
| 本所/我们                       | 指 | 北京市康达律师事务所                                                           |
| 本专项核查意见、本核查意见               | 指 | 本所出具的《北京市康达律师事务所关于中航善达股份有限公司房地产业务的专项核查意见》                            |
| 报告期                         | 指 | 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日                                      |
| 下属公司                        | 指 | 中航善达合并报表范围内的在报告期内涉及房地产开发项目的子公司的合称                                    |
| 中国证监会                       | 指 | 中国证券监督管理委员会                                                          |
| 国发[2008]3 号文                | 指 | 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）                                      |
| 国办发[2010]4 号文               | 指 | 《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）                             |
| 国发[2010]10 号文               | 指 | 《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）                               |
| 国办发[2011]1 号文               | 指 | 《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）                        |
| 国办发[2013]17 号文              | 指 | 《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）                            |
| 《监管政策》                      | 指 | 《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》（2015 年 1 月 6 日）                       |

**北京市康达律师事务所**  
**关于中航善达股份有限公司**  
**房地产业务的**  
**专项核查意见**

康达股重字[2019]第 1220 号

**致：中航善达股份有限公司**

本所受中航善达的委托，担任公司发行股份购买资产暨关联交易的特聘专项法律顾问。根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）、《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）和《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）等国务院房地产调控相关政策规定，以及中国证监会发布的《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》中关于规范房地产企业并购重组行为的要求，本所对中航善达及其下属公司在报告期内的房地产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进行了专项核查，并出具本专项核查意见。

本所在中国注册并具有从事中国法律业务的职业资格，有资格依照中国法律就题述事宜出具法律意见。

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，依据《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）》对本专项核查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。

本所律师已得到公司的保证，即其向本所律师提供的所有法律文件和资料（包括原始书面材料、副本材料或口头证言）均是完整的、真实的、有效的，且已将全部事实向本所律师披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处，其所有副本与正本一致，所有文件和材料上的签名与印章都是真实的，并且已向本所律师提供了为出具本核查意见所需要的全部事实材料。同时，中航善达及其董事、监事、高级管理人员已公开作出承诺，保证就本次交易向相关中介机构提供的相关信息和文件（包括原始书面材料、副本材料或口头证言等）均真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，有关文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，文件资料上的所有签字与印章均真实、有效。

对于出具本核查意见至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，或者基于本所专业无法作出核查及判断的重要事实，本所依赖于有关政府部门、中航善达或其他有关单位出具的证明文件和有关说明（包括书面和电子文档形式），本所对以上无其他证据可供佐证的证明文件和有关说明视为真实无误。

本所作为在中国境内执业的机构，仅根据中国法律对有关房地产专项核查事项发表意见，任何意见均不构成基于或对中国以外的法律发表意见。本所对某些事项发表核查意见时是以该等事项发生之时所应适用的法律、行政法规为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的相关批准和确认，无论是书面的或是口头的。

本专项核查意见仅就与中航善达本次重大资产重组有关的房地产专项核查问题发表核查意见，并不涉及本次交易的其他事项。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。

本专项核查意见仅供中航善达为本次交易之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的或用途。

本所同意将本专项核查意见作为中航善达申请本次交易所必备的法律文件，

随同其他申报材料公开披露或一同上报中国证监会审核，并依法承担相应的法律责任。

本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对公司提供的相关文件和有关事实进行了核查和验证，现出具核查意见如下：

## 一、 专项核查范围

本次专项核查的范围为：（1）中航善达及其下属公司截至报告期末拟建、在建的房地产开发项目（衡阳中航城市花园、天津九方城市广场、深圳新时代酒店）；（2）中航善达及其下属公司报告期内已竣工的房地产开发项目（昆山九方城市花园（A6 地块）、昆山中航城、龙岩中航紫金·云熙、衡阳中航城市花园一期）。

## 二、 专项核查情况及核查意见

### （一）关于是否存在闲置土地的核查

#### 1、关于闲置土地部分主要规定

《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年修订）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。”

《闲置土地处置办法》（2012 年修订）第二条规定：“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。”

《闲置土地处置办法》（2012 年修订）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》。

《闲置土地处置办法》（2012 年修订）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。”

《闲置土地处置办法》（2012 年修订）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。”

《闲置土地处置办法》（2012 年修订）第十三条规定：“市、县国土资源主

管部门与国有建设用地使用权人协商一致后，应当拟订闲置土地处置方案，报本级人民政府批准后实施。闲置土地设有抵押权的，市、县国土资源主管部门在拟订闲置土地处置方案时，应当书面通知相关抵押权人。”

《闲置土地处置办法》（2012 年修订）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。”

国发[2008]3 号文第（六）条规定：“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。”

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”。

《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。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。”

根据《中华人民共和国房地产管理办法》、《闲置土地处置办法》等相关规定及《监管政策》，本所律师理解，对于闲置土地，需要核查中航善达及其下属公司在报告期内是否收到国土资源部门出具的《闲置土地认定书》、《行政处罚决定书》或《闲置土地调查通知书》，了解其处理方案（如有），并核查相关自然资源

管理部门网站所公布的行政处罚信息。

## 2、核查方式

就纳入核查范围内的项目是否存在土地闲置问题，本所律师通过下列方式进行了核查：（1）查阅各项目截至报告期末的相关资料，包括但不限于国有建设用地使用权出让合同及其补充合同、土地出让金缴纳凭证、立项备案及有关批复、国有土地使用证、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、竣工验收备案证明等文件及资料；（2）听取项目有关负责人对项目的情况介绍，了解项目开工及投资情况；（3）实地查看部分项目现场，并取得部分项目所在地自然资源主管部门出具的合规证明；（4）通过搜索引擎网络检索、查询中华人民共和国自然资源部官方网站及各项目所在地省级和市、县、区级自然资源主管部门官方网站公开信息；（5）取得中航善达及其董事、高级管理人员对有关情况作出的承诺。

## 3、核查意见

截至报告期末：（1）中航善达及其下属公司的在建、拟建项目不存在超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发且被自然资源主管部门认定为闲置土地的情形；（2）中航善达及其下属公司的在建、拟建项目不存在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且被自然资源主管部门认定为闲置土地的情形；（3）中航善达及其下属公司不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。

经核查房地产项目所在区域的自然资源管理部门网站的公开披露的闲置土地信息，前述公开信息未显示中航善达及其下属公司于报告期内存在因闲置土地问题被自然资源管理部门行政处罚或（立案）调查的情形。

基于上述核查情况，本所律师认为，中航善达及其下属公司截至报告期末不存在因土地闲置问题被自然资源管理部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

### （二）关于是否存在炒地行为的核查

#### 1、关于是否涉及炒地行为的部分主要规定

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。”

《中华人民共和国房地产管理法》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。”

《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）第十九条的规定：“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。”

国办发[2011]1 号文规定：“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。”

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。”

现行法律法规及规范性文件均未对“炒地”的含义、内容或适用条件作出具体明确的规定，本所律师理解，“炒地”为取得土地使用权后未达到上述法律法规规定的开发标准再转让以获取转让收益之行为。

## 2、核查方式

就纳入核查范围内的项目是否涉及炒地问题，本所律师通过下列方式进行了核查：（1）查阅各项目截至报告期末的相关资料，包括但不限于国有建设用地使用权出让合同及其补充合同、土地出让金缴纳凭证、立项备案及有关批复、国有土地使用证、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、竣工验收备案证明等文件及资料；（2）听取中航善达有关负责人对有关项目的情况介绍，了解是否存在取得土地使用权后不开工建设即转卖土地使用权的行为；（3）实地查看部分项目现场，并取得部分项目所在地自然资源主管部门出具的

合规证明；（4）通过搜索引擎网络检索、查询中华人民共和国自然资源部官方网站及各项目所在地省级和市、县、区级自然资源主管部门官方网站公开信息；（5）取得中航善达及其董事、高级管理人员对有关情况作出的承诺。

### 3、核查意见

报告期内，中航善达及其下属公司不存在取得土地使用权后不开工建设即转卖土地使用权的行为，也未收到有关自然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》。经核查房地产项目所在区域的自然资源管理部门网站的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中航善达及其下属公司于报告期内存在因炒地被自然资源管理部门行政处罚或（立案）调查的情形。

基于上述核查情况，本所律师认为，中航善达及其下属公司于报告期内不存在因炒地被自然资源管理部门行政处罚或（立案）调查的情形。

#### （三）关于是否存在捂盘惜售和哄抬房价问题的核查

##### 1、关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为的部分主要规定

《中华人民共和国价格法》第十四条第三项规定：“经营者不得捏造、散布涨价信息，哄抬价格，推动商品价格过高上涨。”第四十条规定：“经营者有本法第十四条所列行为之一的，责令改正，没收违法所得。可以并处违法所得五倍以下的罚款；没有违法所得的，予以警告，可以并处罚款；情节严重的，责令停业整顿，或者由工商行政管理机关吊销营业执照。有关法律对本法第十四条所列行为的处罚及处罚机关另有规定的，可以依照有关法律的规定执行。”

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”。

国办发[2013]17 号文第五条规定：“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”。

《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。”

《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。”

《住房和城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》(建房〔2016〕223号)明确,对于存在“通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价”、“捂盘惜售或者变相囤积房源”等不正当经营行为的房地产开发企业,各级房地产主管部门要加大执法检查力度,依法严肃处理。不正当经营行为应当由其他部门处理的,及时移交有关部门依法处理。涉嫌犯罪的,移交司法机关依法追究刑事责任。

《国家发展改革委办公厅、住房和城乡建设部办公厅关于开展商品房销售价格行为联合检查的通知》(发改办价监〔2017〕1687号)明确检查重点内容包括“销售商品房未明码标价”、“未按规定实行‘一套一标’”以及“捂盘惜售、炒卖房号,操纵市场价格”等违法行为。

## 2、核查方式

就纳入核查范围内的项目是否涉及捂盘惜售、哄抬房价问题,本所律师通过下列方式进行了核查:(1)查阅各项目的《商品房预售许可证》、并抽查所售房屋在当地房产管理部门公示的价格、房屋认购意向书/单、预售/销售合同、销售发票;(2)听取中航善达有关负责人对有关项目的销售情况介绍,了解其是否存在捂盘惜售、哄抬房价的行为;(3)通过搜索引擎网络检索、查询项目所在地主管部门官方网站公开信息;(4)取得中航善达及其董事、高级管理人员对有关情况作出的承诺。

### 3、核查意见

经核查中航善达及其下属公司商品住房项目所在地的房产管理部门、发展改革部门、物价管理部门网站的公开信息，前述公开信息未显示中航善达及其下属公司于报告期内存在因捂盘惜售、哄抬房价行为被处以行政处罚或（立案）调查的情形。

结合中航善达提供的各项目有关资料及中航善达有关负责人对有关项目的销售情况介绍，本所律师认为，中航善达及其下属公司于报告期内不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为被行政处罚或（立案）调查的情形。

## 三、 结论性意见

综上所述，本所律师认为，截至报告期末，中航善达及其下属公司核查范围内的房地产开发项目不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价而被行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为《北京市康达律师事务所关于中航善达股份有限公司房地产业务的专项核查意见》之专用签章页）

北京市康达律师事务所（公章）

单位负责人： 乔佳平

经办律师： 康晓阳

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

黄劲业

\_\_\_\_\_

张狄柠

\_\_\_\_\_

2019年8月23日