

# 国信证券股份有限公司

## 关于西安开元投资集团股份有限公司非公开发行股票

### 报告期内涉及商品房开发的专项核查意见

西安开元投资集团股份有限公司（以下简称“发行人”）是深圳证券交易所（以下简称“深交所”）上市公司，股票简称：开元投资，股票代码：000516。

发行人目前从事商业、医疗服务业，在陕西省四个城市经营五家大型商场，在西安市经营一家医院。

经 2014 年 7 月 11 日发行人第九届董事会第十二次会议审议通过，并经 2014 年 8 月 8 日发行人 2014 年第一次临时股东大会审议通过，发行人拟向中国证监会申请以非公开发行股票方式融资。

根据发行人 2006 年 5 月 25 日召开的第七届董事会第一次会议、2006 年 6 月 12 日召开的 2006 年第二次临时股东大会审议批准，发行人决定由子公司（实施主体为全资子公司西安开元商业地产发展有限公司）投资开发“西安开元商业广场项目”，该项目包含住宅和商业物业。2011 年，该项目包含的住宅全部销售完毕，收入在 2011 年确认（商业物业主要是开元商城西旺店，该商场由发行人经营，不存在销售情况）。

2009 年，发行人以配股方式完成再融资，根据配股说明书，募集资金计划投资于两个项目：“西安开元商业广场项目”和宝鸡国际·万象商业广场项目（该项目不包含商品住宅）。“西安开元商业广场项目”计划总投资 66,339.31 万元，其中实际利用配股募集资金 9,851.65 万元，其余部分自筹解决。

基于上述事实并根据中国证监会《关于上市公司并购重组、再融资涉及房地产业务提交相关报告的函》（上市一部函[2013]591 号）的要求，国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”或“保荐机构”）对发行人执行《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，以下简称“《10 年通知》”）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，以下简称“《13 年通知》”）的情况进行了专项核查。核查相关情况及其核查意见如下：

## 一、专项核查的项目范围

根据发行人提供的文件资料和出具的声明与承诺，截至本专项核查意见出具之日，发行人自 2011 年 1 月 1 日至本专项核查意见出具之日已完工的包含商品住宅的房地产综合开发项目只有一个，即“西安开元商业广场项目”，发行人无在建房地产项目。具体情况如下：

### （一）“西安开元商业广场项目”基本情况

“西安开元商业广场项目”是发行人利用自筹资金及 2009 年配股募集资金中的 9,851.65 万元投资建设的综合性房地产开发项目。

“西安开元商业广场项目”基本情况如下：

1、用地面积：40.612 亩。

2、建设规模：160,134 平方米。

其中：1-6 层商业群楼建筑面积：67,353 平方米。

7-29 层住宅建筑面积：69,513 平方米。

地下 2 层停车场建筑面积：23,268 平方米。

3、建筑层数：地上 29 层，地下 2 层。

4、建筑结构：地下 2 层为停车场；1-6 层为商业群楼；7-29 层为住宅，共 594 套商品房。

5、建设进程：2007 年 3 月 27 日，该项目取得西安市发改委出具的项目备案确认书，随后立即开始项目建设前期准备工作；2007 年 9 月开工建设；2008 年 9 月 24 日取得《西安市商品房预售许可证》（市房预售字第 2008087 号），2009 年 10 月，建设项目主体封顶。

### （二）“西安开元商业广场项目”商品住宅销售情况

“西安开元商业广场项目”地下 2 层停车场、1-6 层商业群楼均没有对外出售。

该项目包含的商品住宅销售情况如下：

1、2007 年，开元商业地产公司与西安市国税局碑林分局签订意向性售楼协议（集体购买），待商品房开发完成后，向分局职工出售 29430.8 平方米住宅，价款 9123.548 万元，共计 252 套。

2、为解决发行人员工住房问题，该项目建成前发行人向员工征集购买意向，定价原则为略低于市场平均价格。结果有 342 套住房被员工认购。根据员工工龄、岗位的不同，出售价格在 2900—3100 元/m<sup>2</sup>之间，比当时具有可比性的西安朱雀大街“南方星座”商住广场项目、丰镐东路“世纪春天”项目的住宅均价每平米略低 100-200 元。

3、2008 年 9 月 24 日，开元商业地产公司取得西安市房屋管理局颁发的《西安市商品房预售许可证》（市房预售字第 2008097 号），之后，开元商业地产公司与西安市国税局碑林分局购房人及发行人购房员工分期分批签订正式买卖合同。

上述 594 套商品住宅没有对外公开销售。

除“西安开元商业广场项目”外，自国务院实施房地产调控政策以来、报告期内，发行人不存在其他住宅销售情况。

## 二、专项核查的结果和意见

根据发行人提供的文件资料和出具的声明与承诺，保荐机构对发行人投资开发的“西安开元商业广场项目”按照《10 年通知》和《13 年通知》适用核查条款，采用适当的核查手段进行了逐条核查，并根据条款的相关核查要求，将核查内容主要分成执行住房限购措施的核查、捂盘惜售、囤积房源的核查、哄抬房价的核查和实行预售资金监管的核查等四个方面。具体核查结果和意见如下：

### （一）关于执行住房限购措施的核查（《10 年通知》第（三）条、《13 年通知》第二条第一款）

《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）第六条规定：“各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施。原则上对已拥有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，限购 1 套住房（含新建商品住房和二手住房）；对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，要暂停在本行政区域内向其售房。”

根据发行人提供的文件资料和作出的说明，并经核查，保荐机构认为，发行人于 2008 年 9 月取得“西安开元商业广场项目”商品房预售许可证前即进行了意向性销售，取得预售证后销售对象未发生变化，且销售时间先于国务院办公厅限购措施出台时间，发行人不存在规避住房限购措施行为被责令整改的情况，不违反《10 年通知》第(三)条、《13 年通知》第二条第一款的有关规范性要求。

## **(二) 关于捂盘惜售、囤积房源的核查(《10 年通知》第(九)条、《13 年通知》第五条第一、二款)**

《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(二)条规定：“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。”

根据发行人提供的文件资料和作出的说明，并经核查，保荐机构认为，发行人在进行“西安开元商业广场项目”的商品房销售时，在取得预售许可证之前即与第三方签订意向性销售合同，提前一次性公开全部销售房源，不存在捂盘惜售、囤积房源的情形，符合《10 年通知》第(九)条、《13 年通知》第五条第一、二款的有关规范性要求。

## **(三) 关于哄抬房价的核查(《10 年通知》第(九)条、《13 年通知》第五条第一、二款)**

国家发展和改革委员会于 2011 年 3 月 16 日发布的《商品房销售明码标价规定》(发改价格[2011]548 号)规定，明码标价，是指商品房经营者在销售商品房时按照本规定的要求公开标示商品房价格、相关收费以及影响商品房价格的其他因素。已取得预售许可和销售现房的房地产经营者，要在公开房源时，按照本规定实行明码标价。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，商品房经营者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。

根据发行人提供的文件资料和作出的说明，并经核查，保荐机构认为，发行

人在进行“西安开元商业广场项目”的商品房销售时先于发改委相关规定的出台时间，且不存在哄抬房价的情形，符合《10年通知》第(九)条、《13年通知》第五条第一、二款的有关规范性要求。

#### **(四) 关于实行预售资金监管的核查（《13年通知》第五条第一款）**

《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（九）条规定：“完善预售资金监管机制。各地要加快完善商品住房预售资金监管制度。尚未建立监管制度的地方，要加快制定本地区商品住房预售资金监管办法。商品住房预售资金要全部纳入监管账户，由监管机构负责监管，确保预售资金用于商品住房项目工程建设；预售资金可按建设进度进行核拨，但必须留有足够的资金保证建设工程竣工交付。”

根据发行人提供的文件资料和作出的说明，并经核查，保荐机构认为，发行人开发、销售“西安开元商业广场项目”先于住房和城乡建设部相关规定的出台时间，不违反当时适用的商品房预售资金监管规定在金融机构办理预售资金监管手续，符合《13年通知》第五条第一款的有关规范性要求。

### **三、关于《10年通知》和《13年通知》中其他规定的说明**

经核查，保荐机构认为：

1、《10年通知》第（一）条“统一思想，提高认识”、第（二）条“建立考核问责机制”、《13年通知》第一条“完善稳定房价工作责任制”的相关规定是对地方人民政府及住建部、监察部等政府主管部门落实中央确定的房地产调控政策的具体要求，发行人不适用《10年通知》第（一）条、第（二）条、《13年通知》第一条的相关规定。

2、《10年通知》第（三）条第一款“施行更为严格的差别化住房信贷政策”、《13年通知》第二条第二款的相关规定是对中国人民银行、中国银行业监督管理委员会、住建部等主管部门及银行业金融机构实行差别化住房信贷政策的具体要求，发行人不适用《10年通知》第（三）条第一款、《13年通知》第二条第二款的相关规定。

3、《10年通知》第（四）条“发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用”、《13年通知》第二条第三款的相关规定是对财政部和税务主管部门研

究制定税收政策和做好税收征管工作的具体要求，发行人不适用《10年通知》第（四）条、《13年通知》第二条第三款的相关规定。

4、《10年通知》第（七）条“确保完成2010年建设保障性住房300万套、各类棚户区改造住房280万套的工作任务”、《13年通知》第四条“加快保障性安居工程规划建设”的相关规定是对住建部等政府主管部门和地方人民政府完成保障性住房、各类棚户区改造住房建设任务的具体要求，发行人不适用《10年通知》第（七）条、《13年通知》第四条的相关规定。

5、《10年通知》第（十）条“完善房地产市场信息披露制度”、《13年通知》第五条第三款的相关规定，是对地方人民政府和住建部等政府主管部门房地产市场信息披露工作和稳定市场工作的具体要求，发行人不适用《10年通知》第（十）条、《13年通知》第五条第三款的相关规定。

#### **四、专项核查的总体意见**

就上述执行住房限购措施、捂盘惜售和囤积房源、哄抬房价、实行预售资金监管等四个方面，根据发行人提供的文件资料和作出的说明，并经核查，保荐机构认为：

（一）发行人开发的“西安开元商业广场项目”符合《10年通知》第（三）条、第（九）条、《13年通知》第二条第一款、第五条第一、二款可适用于核查的条款的相关规范性要求。

（二）发行人本次募集资金投资项目为建设西安国际医学中心项目，该项目为综合医院建设项目，不涉及商品房建设；

（三）发行人报告期内的房地产项目为2009年完成的配股募集资金项目，其募集资金的行为不在最近三年及一期之内，且不在国家对房地产宏观调控政策持续期间，故发行人本次非公开发行不属于中国证监会《关于上市公司并购重组、再融资涉及房地产业务提交相关报告的函》（上市一部函[2013]591号）中需转报国土资源部和住房城乡建设部的情形。

（以下无正文）

（本页无正文，为《国信证券股份有限公司关于西安开元投资集团股份有限公司非公开发行股票报告期内涉及商品房开发的专项核查意见》签字盖章页）

国信证券股份有限公司

2014年12月10日