



陕西省西安市南二环西段 88 号世纪星大厦七层 D-E 座 邮编：710065
Room D-E, Floor7, Century-Star Tower, No. 88, West Stretch, 2nd Southern Ring
Road, Xi'an, Shaanxi Province, PRC. Post code:710065
电话/Tel: (8629) 88360125/88360126/88360128 传真/Fax: (8629) 88360129
网址/Website: Http://www.kangdaxa.com

北京市康达（西安）律师事务所

关于西安开元投资集团股份有限公司非公开发行股票
涉及商品房开发的

专项核查意见

KDXAKY 法意字（2014）第 001 号

北京市康达（西安）律师事务所
关于西安开元投资集团股份有限公司非公开发行股票
涉及商品房开发的专项核查意见

KDXAKY 法意字（2014）第 001 号

致：西安开元投资集团股份有限公司

北京市康达（西安）律师事务所（以下简称“本所”）接受西安开元投资集团股份有限公司（以下简称“发行人”）的委托，作为公司本次非公开发行股票的专项法律顾问，根据《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“国发[2010]10 号文”）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》（以下简称“国办发[2013]17 号文”）等国务院房地产调控相关政策的规定及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《关于上市公司并购重组、再融资涉及房地产业务的函》（上市一部【2013】591 号）要求，对发行人自 2011 年 1 月 1 日至 2014 年 9 月 30 日（以下简称“报告期”）商品房开发项目是否存在捂盘惜售和哄抬房价等违法违规行为的情况进行了专项核查，并出具本核查意见。

本所律师根据本核查意见出具日前已经发生或存在的事实以及我国现行有效的法律、法规、规范性文件的有关规定出具本核查意见。对于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，本所律师依赖于有关政府部门、发行人或其他有关单位出具的证明文件作出判断并发表核查意见。

本核查意见出具已得到发行人如下保证：其已经向本所律师提供了为出具本核查意见所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言。

本核查意见仅供发行人为本次申请非公开发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述各项，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,就报告期内发行人商品房开发项目是否存在捂盘惜售和哄抬房价等违法违规行为的情形,发表核查意见如下。

一、专项核查的范围

发行人目前从事的主营业务为百货零售业和医疗服务业,在陕西省四个城市经营五家大型商场、在西安经营高新医院。根据发行人提供的资料和所做的说明,并经本所律师核查,报告期内,发行人及控股子公司包含商品住宅的已完工的房地产综合开发项目为“西安开元商业广场项目”,发行人及控股子公司无其它在建房地产项目。

(一) 项目基本情况

1、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(具体实施主体为西安开元商业地产发展有限公司,以下简称“开元商业地产”),投资开发综合性房地产开发项目,项目名称:“西安开元商业广场项目”。

2、项目资金来源:发行人自筹资金及 2009 年完成的配股募集资金中的 9,851.65 万元。项目用地面积:40.612 亩,总建筑面积:160,134 平方米,建筑结构:地上 29 层,其中 1-6 层为商业群楼;7-29 层为住宅,共 594 套商品房。地下 2 层为停车场。

3、建设进程:2007 年 3 月 27 日,取得西安市发改委出具的项目备案确认书;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,7-29 层商品住宅销售情况如下:

1、2007 年,开元商业地产与西安市国税局碑林分局签订意向性售楼协议(集体购买),协议约定待商品房开发完成后,向该分局职工出售 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/m²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方米略低 100—200 元。

3、开元商业地产于 2008 年 9 月取得《西安市商品房预售许可证》后，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商品房买卖合同。

上述 594 套商品住宅没有对外公开销售。

二、专项核查的内容

本所律师按照国家关于房地产调控的有关要求，根据“国发[2010]10 号文”、“国办发[2013]17 号文”以及其他相关法律、法规和规范性文件的规定，对“西安开元商业广场项目”开发经营过程中是否存在捂盘惜售囤积房源、哄抬房价等违法违规情形进行了逐项专项核查，具体核查结果如下：

1、关于执行住房限购措施的核查

《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。”

根据发行人提供的资料和所做的说明，并经本所律师核查，开元商业地产于 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，发行人控股子公司不存在规避住房限购措施行为被责令整改的情况，不违反“国发[2010]10 号文”第(三)条、“国办发[2013]17 号文”第二条第

一款的有关规范性要求。

2、关于捂盘惜售、囤积房源的核查

《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。”

根据发行人提供的资料和所做的说明，并经本所律师核查，开元商业地产在取得《商品房预售许可证》之前，已与第三方签订意向性销售合同或内部认购协议，提前预售了全部房源，不存在捂盘惜售、囤积房源的情形，符合“国发[2010]10号文”第（九）条、“国办发[2013]17号文”第五条第一、二款的有关规范性要求。

3、关于哄抬房价的核查

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。

据发行人提供的资料和所做的说明，并经本所律师核查，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“国发[2010]10号文”第（九）条、“国办发[2013]17号文”第五条第一、二款的有关规范性要求。

4、关于实行预售资金监管的核查

《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。”

根据发行人提供的资料和所做的说明，并经本所律师核查，开元商业地产开发、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，且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“国办发[2013]17 号文”第五条第一款的有关规范性要求。

三、结论意见

根据发行人提供的资料和说明，并经本所律师核查，开元商业地产在取得《商品房预售许可证》之前，已与第三方签订意向性销售合同或内部认购协议，提前预售了全部房源，不存在捂盘惜售、囤积房源的情形。开元商业地产销售商品房的时间先于国务院办公厅相关住房限购措施和发改委实行预售资金监管相关规定的出台时间，且不存在哄抬房价的情形。本所律师认为，发行人控股子公司开元商业地产开发的“西安开元商业广场项目”符合“国发[2010]10 号文”、“国办发[2013]17 号文”等国务院房地产调控相关规范、政策的规定要求。

本核查意见一式三份。

(本页为《北京市康达(西安)律师事务所关于西安开元投资集团股份有限公司非公开发行股票涉及商品房开发的专项核查意见》签署页,无正文)

北京市康达(西安)律师事务所

负责人: 吕延峰

(签字):

经办律师: 吕延峰(签字):

田 慧(签字):

2014年12月10日