

长城证券股份有限公司

关于深圳中国农大科技股份有限公司房地产业务经营情况 之专项核查意见

深圳中国农大科技股份有限公司（以下简称“国农科技”、“公司”）先后于 2014 年 9 月 15 日、2014 年 10 月 9 日召开第八届董事会 2014 年第二次临时会议、2014 年第二次临时股东大会，审议通过了向 2 名特定对象发行不超过 1,600 万股（含 1,600 万股）A 股股票的相关议案（以下简称“本次发行”）。

根据国务院《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）、中国证监会《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》等法律、法规及规范性文件的要求，长城证券股份有限公司（以下简称“长城证券”、“保荐机构”）作为国农科技本次发行的保荐机构，对报告期内（2012 年度、2013 年度、2014 年度、2015 年 1-3 月）公司及纳入公司合并报表范围内的子公司在房地产开发过程中是否存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项核查，具体核查情况如下：

第一部分 核查依据、范围、手段

一、核查依据

- 1、《土地管理法》；
- 2、《城市房地产管理法》；
- 3、《闲置土地处置办法》；
- 4、《城市商品房预售管理办法》；
- 5、《商品房销售管理办法》；

- 6、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》;
- 7、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号);
- 8、《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发[2010]4号);
- 9、《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);
- 10、《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);
- 11、《住房和城乡建设部、国土资源部、监察部关于进一步贯彻落实国发(2010)10号文件的通知》(建房[2010]155号);
- 12、《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);
- 13、其他房地产业务相关法律、法规。

二、核查范围

公司及公司合并报表范围内的子公司中,报告期内只有江苏国农置业有限公司(以下简称“江苏置业”)从事房地产业务,房地产开发项目仅有位于江苏省海门市的“蓝湖湾”项目(原名称为“田园风光”)。该项目土地使用权证号为海国用(2011)第090298号,宗地用途为城镇单一住宅用地,面积为140,860平方米。

公司本次发行募集资金扣除发行费用后,将全部通过增资的方式用于发行人控股子公司山东华泰新建厂区项目,不用于房地产业务。

三、核查手段

- 1、查阅公司报告期内的年度报告、公司及子公司报告期内的审计报告,确定公司合并报表范围内从事房地产开发业务的主体及涉及的房地产开发项目范围;

- 2、查阅江苏置业房地产开发项目中与土地使用权取得相关的土地成交确认书、土地出让合同及补充协议、出让金缴纳凭证和收据、土地使用权证等文件;

3、查阅房地产开发项目相关的立项批文、建设用地批准证书、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、施工建设相关的合同、竣工验收备案文件、商品房预售许可证等批准文件及证照，核实房地产项目开发和销售行为的合规性；

4、实地走访了房地产开发项目，并询问相关负责人关于房地产项目开发的相关情况，核实房地产开发项目的实际开发进度，包括开工日期、竣工日期以及目前已取得的相关延期手续；

5、取得房地产开发项目所在地的地方国土资源主管部门、住房与城乡建设部门出具的相关证明文件；

6、浏览相关国土资源部门网站，具体包括中华人民共和国国土资源部网站、江苏省国土资源厅网站、南通市国土资源局网站、海门市国土资源局网站，查阅政府主管部门公开披露的行政处罚或立案调查信息；

7、查阅报告期内江苏置业房地产开发项目的财务报表、审计报告、价格公示表、商品房明码标价表、一房一价公示表、房价备案批复、销控表，并对照报告期内的商品住房销售合同、销售发票、销售明细统计、销售收入，分析是否存在签订虚假商品住房买卖合同哄抬房价的情形；

8、查阅其他相关资料。

第二部分 核查事项及结论

一、关于是否存在炒地及闲置用地等土地违法违规行为

长城证券对“蓝湖湾项目”土地的取得方式、是否存在“以租代征”，是否存在按土地价款缴纳比例分割取得国有土地使用证及拖欠土地出让金的情形、是否存在土地闲置情形及囤地炒地行为进行专项核查，具体如下：

1、土地使用权的取得方式及是否存在“以租代征”

2005年9月10日，海门市国土资源局下发《成交确认书》（海土竞成字（2005）第12号），确认江苏置业于2005年9月10日在海门市国土资源局第53期国

有土地使用权 R-5301 宗地挂牌出让中竞价成交。

2005 年 9 月 23 日，海门市国土资源局与江苏置业签订《国有土地使用权出让合同》（海土国出（2005）81 号），海门市国土资源局将海门市海永乡鹤笼港西侧 14,0860 平方米土地出让给江苏置业。

综上，长城证券经核查后认为，上述蓝湖湾项目土地使用权通过挂牌交易方式取得，并签订了土地出让合同，土地使用权取得方式合法、合规，不存在“以租代征”情况。

2、土地价款合支付合规性

根据蓝湖湾项目相关土地的《国有土地使用权出让合同》及相关缴款凭证，江苏置业已按照的约定于 2005 年 9 月 26 日一次性全额缴纳土地出让金，不存在按土地价款缴纳比例分割取得国有土地使用证及拖欠土地出让金的情形。

2015 年 5 月，海门市国土资源局出具的《证明》确认：江苏置业名下土地使用权合法取得且均已缴纳完毕土地出让金。

综上，长城证券经核查后认为，上述蓝湖湾项目的土地价款已全部由江苏置业支付，不存在按土地价款缴纳比例分割取得国有土地使用证及拖欠土地出让金的情形。

3、是否存在土地闲置情形、囤地炒地行为

经核查，截至目前，江苏置业的蓝湖湾项目土地开发情况如下：

约定动工时间	实际动工时间	竣工期限	土地总面积（m ² ）	已竣工面积（m ² ）	未竣工面积（m ² ）
2008 年 8 月前	2008 年 7 月	2016 年 1 月	140,860	80,734.5	60,125.5

2008 年 6 月 21 日，江苏置业与海门市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同补充协议》，约定：2008 年 8 月 30 日前开工，2011 年 6 月 30 日前完成项目施工建设。公司按照上述约定于 2008 年 7 月开工建设。

2011 年 10 月 31 日，经海门市国土资源局批准，建设期限延期至 2014 年 1 月 31 日。2015 年 5 月 8 日，经海门市国土资源局批准，建设期限延期至 2016 年 1 月 30 日。

长城证券查询了国土资源部门网站，报告期内江苏置业未曾受到国土资源部门就土地闲置、囤地炒地行为作出的行政处罚，也不存在因土地闲置、囤地炒地正在被国土资源部门立案、调查的情况。

2015年5月，海门市国土资源局出具的《证明》确认：江苏置业自设立以来的用地状况符合有关土地管理的法律、法规和规范性文件的要求，不存在违规使用土地的情形，江苏置业名下土地使用权合法取得且均已缴纳完毕土地出让金；江苏置业不存在炒地、囤地或闲置用地的情形，自2012年1月1日起至今不存在因违反有关土地管理方面的法律、法规和规范性文件而受到处罚，目前没有被该局立案、调查的情形。

综上，长城证券经核查后认为，报告期内蓝湖湾项目的土地开发合法、合规，不存在土地闲置情形，江苏置业不存在囤地炒地行为。

二、关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为

经核查，报告期内江苏置业的蓝湖湾项目的销售情况符合以下要求：

1、取得预售许可权的商品房项目，已在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；

2、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等方式人为制造房源紧张的行为。

另外，长城证券在核查过程中发现：2012年9月16日，住房和城乡建设局下发《行政处罚决定书》（海合建罚字[2012]第017号），江苏置业因未经批准提前施工事宜，处以罚款5,000元；江苏置业已及时缴纳了相关罚款及办理了相关手续。

2015年5月27日，海门市住房和城乡建设局出具《证明》确认：江苏置业上述违规行为已经过有效整改，相关罚款已按时足额缴纳，上述违规行为不属于重大违法违规行为；除上述处罚外，江苏置业公司自2012年1月1日起至今无其他违法记录，开发的蓝湖湾（田园风光）小区项目已取得相关批准或施工资

质证书，已对外销售楼盘已根据施工进度在规定时间内公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售，不存在捂盘惜售、哄抬房价等行为，不存在其他因违反有关房地产规划、建设和销售方面的法律法规而受到处罚或被立案调查的情形。

综上，长城证券经核查后认为，江苏置业报告期内不存在房地产规划、建设重大违法违规行为，也不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规销售行为。

三、核查结论

综上，长城证券经核查后认为：报告期内公司合并报表范围内只有子公司江苏置业从事的房地产开发项目，且本次发行募集资金不用于房地产业务；江苏置业不存在闲置土地和炒地、捂盘惜售和哄抬房价的违法违规行为，也不存在因闲置土地和炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规行为受到国土资源部门、住建部门行政处罚或立案调查的情形。

（以下无正文）

(本页无正文，系《长城证券股份有限公司关于深圳中国农大科技股份有限公司房地产业务经营情况之专项核查意见》之签章页)

长城证券股份有限公司
2015年6月19日

