

中国国际金融股份有限公司

关于

天津一汽夏利汽车股份有限公司

重大资产出售及发行股份购买资产并募
集配套资金

之

房地产业务专项核查报告

独立财务顾问



二〇二〇年九月

天津一汽夏利汽车股份有限公司（以下简称“一汽夏利”）拟进行重大资产出售及发行股份购买资产并募集配套资金（以下简称“本次交易”）。中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）作为一汽夏利本次交易的独立财务顾问，根据中国证券监督管理委员会下发的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（201907 号）的要求及《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）等相关法律法规的规定，就本次交易标的公司及其下属子公司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以及用地违法违规行为，被行政处罚或（立案）调查的情形进行了核查，并出具本专项核查意见。

如无特别说明，本核查意见中的简称与《天津一汽夏利汽车股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》中的简称具有相同含义。

一、铁物置业主营业务、经营范围相关情况

根据铁物置业的确认，铁物置业主营业务为房地产开发业务，主要开发鹰潭防腐厂棚户区改造项目。

根据铁物置业现持有鹰潭市市场监督管理局核发的《营业执照》，鹰潭置业的经营范围为“房地产开发经营、房屋销售、物业管理，商品房及配套设施的租赁及管理”。

二、本次募集配套资金不会用于房地产业务

本次配套募集资金总额不超过 160,000.00 万元，其中 155,570.00 万元用于补充标的公司流动资金，其余用于支付本次交易相关税费及中介机构费用。

铁物置业为工业集团下属中铁物资鹰潭木材防腐有限公司的参股公司，持股比例为 45%，不属于标的公司控股子公司。上市公司已出具承诺，本次募集配套资金不会用于房地产业务，不会投入任何既定或拟定的房地产开发项目，也不会直接或间接用于对铁物置业的投资。

三、标的公司房地产业务核查情况

中金公司已就本次重组的标的公司（中铁物晟科技、天津公司、物总贸易）及其下属公司在 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 4 月 30 日期间（以下简称“核查期间”）的房地产开发过程中是否涉及闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行核查，并已出具专项核查意见，具体如下：

（一）专项核查的项目范围

中金公司对中铁物晟科技、天津公司、物总贸易及其下属子公司核查期内完工的房地产开发项目，以及核查期内开发且截至 2020 年 4 月 30 日处于在建、拟建状态的房地产开发项目进行了核查。

经核查，除铁物置业外，中铁物晟科技、天津公司、物总贸易及其下属子公司报告期内均不存在从事房地产开发业务的情形。

铁物置业系于 2016 年 4 月 28 日由中铁物晟科技下属子公司中铁物资鹰潭木材防腐有限公司（以下简称“鹰潭防腐公司”）出资设立，鹰潭防腐公司职工家属区被鹰潭市政府列入中心城区棚改项目，铁物置业为专门实施上述棚改项目的公司。2018 年 7 月铁物置业通过增资引进新股东江西中兆科技集团有限公司，增资扩股后，铁物置业成为中铁物晟科技参股 45% 的公司，不再为中铁物晟科技下属子公司。铁物置业为房地产开发企业，符合上述核查范围的项目共计 1 个，为在建项目。具体项目如下表所示：

开发主体	项目位置	项目名称	项目状态
铁物置业	鹰潭市月湖区	鹰潭防腐厂棚户区改造项目	在建

（二）核查适用的相关规定

1、《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”）

该文规定“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。”

该文还要求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。”

2、《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”)

该文规定,“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。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。”

该文还规定,“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。”

3、《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》(以下简称“《监管政策》”)

该文规定,“上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的,国土资源部不再进行事前审查,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。”

该文还规定,“上市公司应当及时披露用地违法违规被查处的情况。上市公司申请涉房类再融资、并购重组项目时,应当公开披露报告期内相关房地产企业是否存在违法违规行为,是否存在被行政处罚或正在被(立案)调查的情况,以及相应整改措施和整改效果。上市公司的董事、高级管理人员及其控股股东、实际控制人或者其他信息披露义务人(包括上市公司重大资产重组或发行股份购买资产的交易对方)应当在信息披露文件中作出公开承诺,相关房地产企业如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为,给上市公司和投资者造成损失的,将承担赔偿责任。”

根据国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文及《监管政策》的上述要求，中金公司对铁物置业核查期内上述项目执行相关规定的情况，进行了逐一核查。

（三）专项核查情况

中金公司根据上述监管规定的要求，对房地产开发经营及销售过程中可能存在的主要违法违规行为进行了适当的分类，将核查内容主要分成土地闲置情形的核查，炒地情形的核查、捂盘惜售情形的核查及哄抬房价情形的核查等方面。

为实施本次核查，中金公司获取了铁物置业提供的用地相关文件、房地产项目建设手续审批文件、商品房预售相关文件，相关主管机关出具的守法证明及相关合规性确认文件，并查询该房地产项目所在地市级、省级自然资源管理部门、住建管理部门的网站、自然资源部网站、住房和城乡建设部网站，具体核查情况如下：

1、关于土地闲置情形的核查

（1）相关规定

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》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。”

根据《闲置土地处置办法》第二条规定，“下列情形构成闲置土地：

（1）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；

（2）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。”

《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；对于是否存在正在被（立案）调查的事项，中介机构应当充分核查披露。

（2）核查结果

经核查，铁物置业于2016年11月与鹰潭市国土资源局签署了土地出让合同，铁物置业未在出让合同约定的动工开发日期后一年内取得建筑工程施工许可证。根据铁物置业的说明，该宗土地上的动工开发日期超过出让合同约定的动工开发日期后一年，系由于该宗地块尚未办理完毕拆迁手续所致。

鹰潭市自然资源局已于2020年8月19日出具《证明》，确认自2018年1月1日至该证明出具之日，铁物置业严格遵守国家及地方有关土地管理的法律、法规、规章及其他规范性文件的规定，未发现违反国家及地方土地管理相关法律、法规及规范性文件的重大违法违规行为，也未发现因前述重大违法违规行为而受到行政处罚的情形，未因违反土地管理规定而受到正在进行的行政处罚或行政调查。

根据铁物置业提供的列入核查范围的房地产开发项目的与土地使用权取得相关的文件、建设审批文件等相关资料及确认及查询该项目所在地的市级、省级自然资源管理部门、自然资源部的相关网站，核查期内，铁物置业上述核查项目开发过程中未曾收到有关自然资源管理部门发出的《闲置土地认定书》，不存在因为闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情况，不存在因闲置土地而受到行政处罚的情形；截至2020年4月30日，铁物置业上述核查项目开发过程中不存在因闲置土地正在接受（立案）调查的情况。

2、关于炒地情形的核查

（1）相关规定

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。

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。国务院办公厅于2011年1月26日发布的《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。

根据对前述规定的理解，炒地行为是指取得国有建设用地使用权后不按照土地出让合同规定开工建设，且违反国家关于土地使用权转让的相关法律规定非法对外转让土地使用权的行为。

（2）核查结果

根据铁物置业提供的相关资料及确认、相关主管自然资源管理部门出具的证明文件，并通过自然资源部以及上述核查项目所在地市级、省级的相应自然资源管理部门的网站查阅了该等网站公开披露的炒地行为行政处罚信息，核查期内上述核查项目不存在因炒地行为受到自然资源管理部门行政处罚的情况，亦不存在因炒地行为正在被自然资源管理部门立案调查的情况。

3、关于捂盘惜售情形的核查

（1）相关规定

53号文《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）（以下简称“53号文”）第一条第（一）款规定，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。

53号文第一条第（二）款规定，各地要加大对捂盘惜售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的行为，要严肃查处。

（2）核查结果

鹰潭市住房和城乡建设局于2020年8月14日出具《证明》，确认铁物置业自2018年1月1日至今，遵守建设工程管理及房地产销售相关法律、法规及规范性文件的规定，不存在工程质量及安全生产事故，并依法取得了预售许可，不

存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等违规行为，未因违反有关法律、法规及规范性文件的规定而受到行政处罚或被有关主管部门予以调查的情形。

根据铁物置业提供的相关资料及确认、相关政府主管部门出具的证明文件及查询项目所在地市级、省级住建主管部门网站、住房和城乡建设部网站，核查期内，铁物置业上述核查项目不存在因违反上述房地产宏观调控相关规范性文件规定的捂盘惜售行为受到房屋建设管理部门行政处罚的情况，亦不存在因捂盘惜售行为正在被房屋建设管理部门立案调查的情况。

4、关于哄抬房价情形的核查

(1) 相关规定

《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号文）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。

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）第五条规定，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。

53号文第一条第（一）款规定，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。

53号文第一条第（二）款规定，各地要加大对哄抬房价等违法违规行为的查处力度，对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。

(2) 核查结果

根据铁物置业提供的相关资料及确认，相关政府主管部门出具的证明文件及

查询项目所在地市级、省级住建主管部门网站、住房和城乡建设部网站，核查期内，铁物置业上述核查项目不存在因哄抬房价受到房屋建设管理部门行政处罚的情况，亦不存在因哄抬房价正在被房屋建设管理部门立案调查的情况。

（四）上市公司董事和高级管理人员、中国铁物及铁物股份的承诺

上市公司董事和高级管理人员以及标的公司控股股东中国铁物及铁物股份已出具《关于天津一汽夏利汽车股份有限公司重大资产重组涉及房地产业务专项核查的承诺函》，承诺“如本次重组的拟购买资产因存在自查范围内未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给一汽夏利和投资者造成损失的，本公司/本人将依据相关法律、法规的规定及证券监督管理部门的要求承担相应的赔偿责任”。

（五）专项核查结论

自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 4 月 30 日，铁物置业纳入本次核查范围的房地产项目开发过程中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价而受到有关主管部门行政处罚或因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价正在被有关主管部门（立案）调查的情况。

四、独立财务顾问核查意见

中铁物晟科技下属参股公司铁物置业主营业务为房地产开发，本次募集配套资金不会用于房地产业务，也不会直接或间接用于对铁物置业的投资。除铁物置业外，拟购买资产报告期内不存在其他房地产业务。自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 4 月 30 日，铁物置业纳入本次核查范围的房地产项目开发过程中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价而受到有关主管部门行政处罚或因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价正在被有关主管部门（立案）调查的情况。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中国国际金融股份有限公司关于天津一汽夏利汽车股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产并募集配套资金之房地产业务专项核查报告》之签署页）

项目主办人： _____

马青海

段毅宁

王菁文

中国国际金融股份有限公司

2020年9月1日