

# 红塔证券股份有限公司关于广东潮宏基实业股份有限公司

## 2020 年非公开发行股票之房地产业务专项核查报告

广东潮宏基实业股份有限公司（以下简称“发行人”或“潮宏基”）于 2020 年 9 月 25 日召开了第五届第十三次董事会，审议通过本次潮宏基非公开发行股票的相关决议。红塔证券股份有限公司（以下简称“红塔证券”）受潮宏基委托，担任潮宏基 2020 年非公开发行股票（以下简称“本次发行”）的保荐机构及主承销商。

根据中国证券监督管理委员会（以下简称“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》（2015 年 1 月 16 日发布，以下简称“《监管政策》”）关于房地产行业上市公司再融资的核查要求，并依据《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，以下简称“国发[2010]10 号文”）、《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”）的规定，红塔证券对发行人（含纳入合并报表范围内的全资、控股房地产子公司，下同）从 2017 年 1 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日期间（以下简称“核查期间”），房地产开发项目在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，并出具本专项核查报告。其具体内容如下：

### 一、核查的期间和范围

#### （一）核查的期间

本次核查期间：2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月。

#### （二）核查的范围

本次核查的范围为发行人及纳入合并报表范围内的全资、控股房地产子公司核查期间内的房地产开发项目是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，以及是否存在其他违法违规行为被行政处罚或正在接受调查的情况。

核查期间内，发行人及下属公司的房地产开发项目共计 1 个，具体项目如下

表所示：

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
1	广东省汕头市	潮宏基广场	汕头市潮宏基置业有限公司	在建

## 二、核查期间内房地产开发项目是否存在闲置土地情形的核查

### （一）核查依据

红塔证券本次对房地产开发项目是否涉及闲置土地情形核查的主要法律依据为《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号，以下简称“3号文”）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）（以下简称“《房地产管理法》”）、国土资源部《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）（2012年修订）、国办发[2013]17号，以及《监管政策》，具体如下：

#### 1、3号文的有关规定

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”。

#### 2、《房地产管理法》的有关规定

《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”。

#### 3、《闲置土地处置办法》的有关规定

《闲置土地处置办法》第二条规定：“本办法所称闲置土地，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》第八条规定：“有下列情形之一，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》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》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”。

#### 4、《监管政策》的规定

《监管政策》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。”

#### （二）核查的内容

红塔证券对核查期间内的房地产开发项目是否存在闲置土地情形核查的主要内容为：

1、核查期间内，发行人拟建项目中是否存在超过国有建设用地使用权出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的情形；发行人拟建项目中是否存在超过国有建设用地使用权出让合同约定的动工开发日期满两年未动工开发的情形；发行人在建项目中是否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的情形。

2、核查期间内，发行人及下属公司是否存在受到国土资源部门就土地闲置作出的行政处罚或因此正在被国土资源部门（立案）调查的情形。

#### （三）核查的方式

红塔证券的核查方法包括但不限于：

1、查阅发行人及下属公司核查期间内列入核查范围的房地产开发项目的土地使用权取得相关的土地出让公告、土地成交确认书、土地出让合同、土地使用权证等权属证明文件资料；

2、查阅发行人及下属公司核查期间内列入核查范围的房地产开发项目的土地出让金收据、发票等土地出让金支付凭证；

3、查阅发行人及下属公司核查期间内列入核查范围的房地产开发项目的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等建设批准文件及证照；

4、核查发行人及下属公司核查期间内列入核查范围的房地产开发项目的投资比例及实际开发进度，核查列入核查范围的房地产开发项目是否存在超过出让合同或补充合同约定的动工开发日期一年及以上的情形；

5、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、发行人及下属公司核查期间内列入核查范围的房地产开发项目所在的省、市的地方国土资源部门网站，查阅政府主管部门公开披露的闲置土地行政处罚信息。相关网站信息如下表所示：

序号	国土部门名称	网址信息
1	中华人民共和国自然资源部	<a href="http://www.mnr.gov.cn">http://www.mnr.gov.cn</a>
2	广东省自然资源厅	<a href="http://nr.gd.gov.cn">http://nr.gd.gov.cn</a>
3	汕头市人民政府-汕头市自然资源局	<a href="https://www.shantou.gov.cn/zrzyj/">https://www.shantou.gov.cn/zrzyj/</a>

6、实地走访房地产开发项目现场，了解项目进展情况，并对相关负责人进行访谈。

#### （四）核查结论

基于上述核查情况，核查期间内发行人及下属公司核查期间内列入核查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地被行政处罚或正在接受(立案)调查的情况。

### 三、核查期间内发行人及下属公司是否存在炒地行为的核查

#### （一）核查依据

红塔证券本次对核查期间内是否存在炒地行为核查的主要法律依据为国发[2010]10号文第（八）条、《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，以下简称“国办发[2011]1号文”）第五条的相关规定。

##### 1、国发[2010]10号文的相关规定

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”。

## 2、国办发[2011]1号文的相关规定

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”。

## 3、国办发[2013]17号文

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。”

### （二）核查的内容

红塔证券本次对核查期间内是否存在炒地行为核查的主要内容为：发行人及下属公司核查期间内是否存在房地产开发建设投资未达到25%以上（不含土地价款）而转让土地及出让合同约定的房地产开发项目的情形，以及是否曾受到国土资源部门就炒地行为作出的行政处罚或因此正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

### （三）核查的方式

- 1、查阅核查期间内发行人及下属公司的财务报表、审计报告等财务文件；
- 2、查阅核查期间内发行人及下属公司的对外投资、合作项目相关的合同/协议等文件资料；
- 3、查阅发行人及下属公司核查期间内列入核查范围的房地产开发项目所在地的地方国土资源部门网站，对核查期间内发行人及下属公司是否存在因涉及炒地、非法转让土地行为受到行政处罚、被（立案）调查的情况进行核查；
- 4、实地走访房地产开发项目现场，了解项目进展情况，并对相关负责人进行访谈。

### （四）核查结论

基于上述核查情况，发行人及下属公司核查期间内发地产开发项目不存在因炒地行为被相关国土资源管理部门处以行政处罚或正在被立案调查的情形，符合国发[2010]10号文、国办发[2011]1号文的有关规定。

## 四、核查期间内商品房项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

### （一）核查依据

红塔证券本次对核查期间内的房地产项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为核查的主要法律依据如下：

1、《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“建房[2010]53号文”）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”。

2、《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，以下简称“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”。

3、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”。

4、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”。

### （二）核查内容

根据上述规定，红塔证券本次对核查期间内列入核查范围的房地产项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为核查的主要内容为：

1、发行人及下属公司于核查期间内取得预售许可证具备销售条件的商品房项目，是否在取得预售许可证后10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，是否存在违反上述房地产宏观调控的部门规章及规范性文件规定的行为。

2、发行人及下属公司于核查期间内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品房项目，是否严格执行了商品房明码标价、一房一价规定，并明码标

价对外销售，是否存在故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为。

3、发行人及下属公司核查期间内是否曾因商品房项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到有关住建部门、物价管理部门作出的行政处罚。

### **（三）核查的方式**

1、查阅发行人及下属公司核查期间内纳入核查范围的商品房项目取得的《商品房预售许可证》；

2、查阅发行人及下属公司核查期间内纳入核查范围的商品房项目的商品房价目表、房价备案表；

3、查阅发行人及下属公司核查期间内纳入核查范围的商品房项目的商品房预售合同/销售合同及销售发票，分析是否存在签订虚假商品房买卖合同哄抬房价的情形；

4、查阅发行人及下属公司核查期间内的财务报表和审计报告，核实核查期间内发行人及下属公司预售商品房的收入情况；

5、查阅发行人及下属公司核查期间内列入核查范围的房地产开发项目所在地的住房与城乡建设部门出具的核查期间内发行人及下属公司未因捂盘惜售、哄抬房价行为受到行政处罚、未被（立案）调查的证明文件；

6、实地走访房地产开发项目现场，了解项目进展情况，并对相关负责人进行访谈。

### **（四）核查结论**

基于上述核查，发行人及下属公司核查期间内列入核查范围的商品房开发项目不存在捂盘惜售、哄抬房价行为被房地产主管机关处罚或被（立案）调查的情况，符合建房[2010]53号文、国办发[2010]4号文、国发[2010]10号文以及国办发[2013]17号文的有关规定。

## **五、核查总体结论**

基于上述核查情况，红塔证券认为：核查期间内，发行人及下属公司的房地产开发项目不存在因闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价受到有关主管部门行政处罚的情形，发行人及下属公司不存在因闲置土地和炒地，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《红塔证券股份有限公司关于广东潮宏基实业股份有限公司  
2020 年非公开发行股票之房地产业务专项核查报告》之盖章页）

红塔证券股份有限公司

年 月 日