

## 关于厦门国贸集团股份有限公司房地产开发项目 是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规情况 之专项法律意见书

致: 厦门国贸集团股份有限公司

敬启者:

根据厦门国贸集团股份有限公司(以下简称“厦门国贸”)的委托,上海市通力律师事务所(以下简称“本所”)指派张洁律师、余鸿律师、孙文律师(以下合称“本所律师”)作为厦门国贸发行股份购买资产暨关联交易的专项法律顾问,为本次交易提供法律服务。

根据《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)《闲置土地处置办法》(国土资源部令第53号)《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)以及中国证监会颁布的《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》等相关法律、法规、规章和规范性文件的规定及厦门国贸的要求,本所按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,特就厦门国贸在报告期内(2018年1月1日至2020年8月31日)相关房地产开发项目是否存在闲置用地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规情况进行了专项核查(以下简称“本次专项核查”)并就相关法律事宜出具本专项法律意见书。

为出具本专项法律意见书,本所律师核查了由厦门国贸提供的有关文件,就有关必要的问题,本所律师向厦门国贸进行了询问和调查。对于有关文件中未包括但对本次专项核查至关重要的事实,本所律师在核查的基础上取得了有关机构、厦门国贸或其他有关单位出具的确认文件。

本所已得到厦门国贸的保证,即其已向本所提供了本所出具本专项法律意见书所必需的、真实的原始书面材料或副本材料或口头陈述,其已向本所提供或披露了本所出具本专项法律意见书所需的全部有关事实,其向本所提供的有关副本材料或复印件与原件一致,向本所提供的各项文件的签署人均具有完全的民事行为能力,并且其签署行为已获得恰当、有效的授权。

1831001/HYH/cj/cm/D2

本所及本所律师依据《证券法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则(试行)》等规定,严格履行法定职责,遵循勤勉尽责和诚实信用原则,对本专项法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实进行充分核查验证,保证本专项法律意见书所认定的事实真实、准确、完整,所发表的结论性意见合法、准确,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并就此承担相应法律责任。

本专项法律意见书仅限于对本专项法律意见书出具日之前已经发生或者存在的事实进行法律评价,并且仅就本次专项核查的有关法律问题发表法律意见,并不对有关会计、审计、资产评估等其他问题发表意见。本专项法律意见书所依赖的相关法律、行政法规、行政规章及规范性文件指在本专项法律意见书出具之日前公布并生效的中国法律、行政法规、行政规章及规范性文件。

基于上文所述,本所根据相关法律法规,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具法律意见如下:

## (正 文)

为本专项法律意见书表述方便,在本专项法律意见书中,除非另有说明,以下左栏所列词语具有该词语相应右栏所作表述的定义:

- |                  |   |
|------------------|---|
| 1. 法律、法规以及规范性文件: | 指已公开颁布、生效并现时有效的中华人民共和国境内法律、行政法规、行政规章、有权立法机构、监管机构的有关规定等法律、法规以及规范性文件。为本专项法律意见书之目的,本专项法律意见书所述的“法律、法规以及规范性文件”不包括香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区的法律、法规以及规范性文件。 |
| 2. 厦门国贸:         | 指厦门国贸集团股份有限公司,上海证券交易所上市公司,股票代码 600755。  |

3. 报告期: 指 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日。
4. 中国: 为本专项法律意见书之目的, 指中华人民共和国, 不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。
5. 《证券法》: 指《中华人民共和国证券法》。
6. 元: 如无特别指明, 指人民币元。
7. 中国证监会: 指中国证券监督管理委员会。

## 一. 核查范围

根据相关法律、法规以及规范性文件的要求, 本次专项核查的范围为厦门国贸及其涉及房地产开发业务的控股子公司(以下简称“控股子公司”)在报告期内竣工、在建以及拟建的房地产开发项目。具体情况如下:

序号	项目公司	项目名称	项目位置	经营业态
<b>已竣工项目</b>				
1	厦门国贸天同房地产有限公司	厦门国贸天悦 4#、5#	厦门	住宅
2	厦门国贸海湾投资发展有限公司	厦门国贸商城同悦		住宅
3		厦门国贸商城集悦		住宅
4	厦门国贸天地房地产有限公司	厦门国贸新天地		住宅
5	上海筑成房地产有限公司	上海国贸天悦 37A	上海	住宅
6		上海国贸天悦 54A		住宅
7		上海国贸天悦 57A		住宅

8	南昌国贸地产有限公司	南昌国贸天峯	南昌	住宅
9		南昌国贸蓝湾		住宅
10		南昌国贸天悦		住宅
11		南昌国贸天琴湾		住宅
12		南昌国贸阳光		住宅
13		南昌国贸春天		住宅
14		合肥天同地产有限公司		合肥国贸天悦合园
15	合肥国贸天悦鹭园		商住	
16	合肥国贸天琴湾		住宅	
17	漳州天同地产有限公司	漳州国贸润园	漳州	商住
18	龙岩国贸地产有限公司	龙岩国贸天琴湾 A 地块	龙岩	住宅
19		龙岩国贸天琴湾 B 地块		住宅
20	芜湖国贸地产有限公司	芜湖国贸天琴湾	芜湖	住宅
<b>在建项目</b>				
1	厦门浦悦房地产有限公司	厦门翔安 2020XP01 号地块	厦门	住宅
2	厦门润悦雅颂房地产有限公司	厦门集美 J2019P02 号地块		住宅
3	厦门贸润房地产有限公司	厦门同安 2019TP02 号地块		住宅
4	厦门国贸悦嘉地产有限公司	厦门国贸天峯		住宅
5	厦门山悦地产有限公司	厦门国贸天成一期		住宅
6	厦门东山悦地产有限公司	厦门国贸天成二期		住宅
7	厦门润金悦地产有限公司	厦门前海湾		住宅
8	合肥天同地产有限公司	合肥国贸智谷大厦	合肥	商办
9	合肥天沐房地产有限公司	合肥国贸天成		住宅
10		合肥国贸景成		住宅
11	上海悦筑房地产有限公司	上海佘山 13D-36 号地块	上海	住宅

12	上海贸轩房地产有限公司	上海永丰 H39-06 号地块		住宅
13	上海贸洲房地产有限公司	上海永丰 H38-03 号地块		住宅
14	宁波贸悦地产有限公司	宁波 ZB09-04-02D 地块	宁波	住宅
15	福州榕悦房地产有限公司	福州国贸九溪原	福州	住宅
16	福州榕贸房地产有限公司	福州国贸凤凰原		住宅
17	南昌贸润地产有限公司	南昌国贸凤凰原	南昌	住宅
18	漳州国润房地产有限公司	漳州国贸天成	漳州	住宅
19	漳州国融房地产开发有限公司	漳州珑溪大观		住宅
<b>拟建项目</b>				
1	厦门国贸海湾投资发展有限公司	厦门国贸商城酒店	厦门	酒店
2	厦门悦煦企业咨询有限公司	厦门翔安 2020XP02 号地块		住宅
3	福州榕洋房地产有限公司	福州 2020-03 号 地块	福州	住宅

## 二. 关于是否存在闲置用地情况的核查

### (一) 关于闲置用地认定的部分主要规定

根据《闲置土地处置办法》(2012年修订)的规定,闲置土地主要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。因特殊情况,未约定、规定动工开发日期,或者约定、规定不明确的,以实际交付土地之日起一年为动工开发日期。实际交付土地日期以交地确认书确定的时间为准。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》同时规定,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，市、县国土资源主管部门可依照《闲置土地处置办法》第十二条和第十三条规定处置相关用地，除采取协议有偿收回国有建设用地使用权外，该等用地动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。

1. 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；
2. 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；
3. 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；
4. 因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；
5. 因军事管制、文物保护等无法动工开发的；
6. 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，参照上述情形办理。

(二) 本所律师核查了厦门国贸提供的相关土地出让合同、不动产权证书、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证等资料，并根据厦门国贸的确认，厦门国贸及其控股子公司在报告期内在上述房地产项目开发过程中不存在因闲置土地被国土资源主管部门行政处罚或立案调查的情形。

(三) 本所律师查询了上述房地产项目所属项目公司所在地各级国土资源主管部门网站。截至本专项法律意见书出具之日，前述网站的公开信息未显示该等项目公司在报告期内存在因闲置土地被国土资源主管部门行政处罚或立案调查的

情形。

基于上述核查，本所律师认为，厦门国贸及其控股子公司在报告期内在上述房地产项目开发过程中不存在因闲置土地被国土资源主管部门行政处罚或立案调查的情形。

### 三. 关于是否存在炒地情况的核查

#### (一) 关于涉及炒地认定的部分主要规定

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年修正)第三十九条的规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：

1. 按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；
2. 按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。

(二) 本所律师核查了厦门国贸提供的相关土地出让合同等资料，并根据厦门国贸的确认，厦门国贸及其控股子公司在报告期内不存在未满足《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条等法律、法规以及规范性文件所述条件转让土地使用权等炒地情形。

(三) 本所律师查询了上述房地产项目所属项目公司所在地各级国土资源主管部门网站。截至本专项法律意见书出具之日，前述网站的公开信息未显示该等项目公司在报告期内存在因违法转让土地等炒地情形被国土资源主管部门行政处罚或立案调查的情况。

基于上述核查，本所律师认为厦门国贸及其控股子公司在报告期内在上述房地产项目开发过程中不存在因违法转让土地等炒地情形被国土资源主管部门行政处罚或立案

调查的情况。

#### 四. 关于是否存在捂盘惜售及哄抬房价情况的核查

##### (一) 关于涉及捂盘惜售及哄抬房价认定的部分主要规定

根据《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)、《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)的相关规定,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。房地产开发企业不得将企业自留房屋在房屋所有权初始登记前对外销售,不得采取返本销售、售后包租的方式预售商品住房,不得进行虚假交易。

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。

(二) 本所律师核查了厦门国贸提供的预售许可证、房屋销售合同样本等资料,并根据厦门国贸的确认,厦门国贸及其控股子公司在报告期内不存在因捂盘惜售、哄抬房价被住房与建设主管部门行政处罚或立案调查的情形。

(三) 本所律师查询了上述房地产项目所属项目公司所在地各级住房与建设主管部门网站。截至本专项法律意见书出具之日,前述网站的公开信息未显示该等项目公司在报告期内存在因捂盘惜售、哄抬房价被住房与建设主管部门行政处罚或立案调查的情形。

基于上述核查,本所律师认为,厦门国贸及其控股子公司在报告期内在上述房地产项目开发过程中不存在因捂盘惜售、哄抬房价被住房与建设主管部门行政处罚或立案调查的情形。



本所出具的本专项法律意见书仅供厦门国贸集团股份有限公司为本次发行股份购买资产暨关联交易之目的而使用，不得用作任何其他目的。

本专项法律意见书正本一式五份。

上海市通力律师事务所



事务所负责人

韩 炯 律师

Handwritten signature of Han Jiong in black ink.

经办律师

张 洁 律师

Handwritten signature of Zhang Jie in black ink.

余 鸿 律师

Handwritten signature of Yu Hong in black ink.

孙 文 律师

Handwritten signature of Sun Wen in black ink.

二〇二〇年 十月十六日