

中信证券股份有限公司

关于

中国能源建设股份有限公司换股吸收合并
中国葛洲坝集团股份有限公司暨关联交易
之房地产业务

专项核查报告

被合并方独立财务顾问



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

2021年3月

释 义

除非本核查报告另有说明，下列词语在本核查报告中的含义如下：

1	公司、中国能建	指	中国能源建设股份有限公司
2	葛洲坝	指	中国葛洲坝集团股份有限公司
3	广西水电工程局	指	中国能源建设集团广西水电工程局有限公司
4	中信证券	指	中信证券股份有限公司
5	本次吸收合并	指	中国能建通过向葛洲坝除中国葛洲坝集团有限公司以外的所有股东发行中国能建A股股票的方式换股吸收合并葛洲坝
6	报告期	指	2018年1月1日至2020年12月31日
7	房地产项目公司	指	中国能建合并报表范围内涉及房地产开发业务的中国境内全资、控股子公司（含葛洲坝下属房地产项目公司）
8	拟建项目	指	报告期内本次核查范围内的房地产项目公司已签署土地出让合同，但尚未取得施工许可证的房地产开发项目
9	在建项目	指	报告期内本次核查范围内的房地产项目公司已取得施工许可证正在进行施工，但尚未全部竣工验收的房地产开发项目
10	已完工项目	指	报告期内本次核查范围内的房地产项目公司已经全部竣工验收的项目，包括未完成和已完成销售的房地产开发项目
11	核查项目	指	房地产项目公司于报告期内在中国境内开发的已完工项目、在建项目和拟建项目的合称
12	国发[2008]3号文	指	《国务院关于促进节约集约用地的通知》

13	国发[2010]10号文	指	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》
14	国办发[2013]17号文	指	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》
15	国办发[2011]1号文	指	《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》
16	国办发[2010]4号文	指	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》
17	建房[2010]53号文	指	《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》
18	《房地产管理法》	指	《中华人民共和国城市房地产管理法（2019修正）》
19	《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法（2019修正）》
20	《闲置办法》	指	《闲置土地处置办法（2012修订）》
21	《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》	指	《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例（2020修订）》（国务院令第55号）
22	中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
23	中国	指	中华人民共和国，为本核查报告之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区
24	本核查报告、核查报告	指	《中信证券股份有限公司关于中国能源建设股份有限公司换股吸收合并中国葛洲坝集团股份有限公司暨关联交易之房地产业务专项核查报告》

根据中国证监会于 2015 年 1 月 16 日发布的《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》关于上市公司并购重组涉及房地产业务的核查要求，并依据国发[2008]3 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等国务院房地产调控政策的相关规定，中信证券对报告期内房地产项目公司在中国境内房地产开发过程中是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为进行了专项核查并出具了本核查报告。

一、 核查范围

纳入本次核查范围的房地产项目为中国能建合并报表范围内房地产项目公司于报告期内在中国境内开发的已完工项目、在建项目和拟建项目。根据公司提供的资料及书面说明并经核查，纳入本次核查范围的房地产项目共计 26 个，其中已完工项目 9 个、在建项目 16 个、拟建项目 1 个。具体情况如下：

序号	区域	项目名称	开发主体	开发状态
中国能建房地产项目情况（不含葛洲坝）				
1	柳州	柳州基地 C 地块危旧房改造项目（柳州桂景茗苑）	中国能源建设集团广西水电工程局有限公司	已完工
2	南宁	江南电力新城项目	广西电力安装有限公司	已完工
3	南宁	江景湾花城项目	中国能源建设集团广西水电工程局有限公司	在建
葛洲坝房地产项目情况				
4	合肥	葛洲坝·玖珑府项目	合肥葛洲坝置业有限公司	已完工
5	南京	NO.2016G53 地块房地产开发项目（南京紫郡府）	葛洲坝融创南京房地产开发有限公司	已完工
6	广州	荔湾区广钢新城 AF040233 地块项目（广州紫郡府）	广东葛洲坝房地产开发有限公司	已完工
7	成都	葛洲坝紫郡蘭园项目	葛洲坝成都实业有限公司	已完工
8	上海	青浦区徐泾镇徐南路北侧 08-02 地块商品房项目（上海紫郡公馆）	葛洲坝唯逸（上海）房地产开发有限公司	已完工
9	上海	青浦区盈浦街道胜利路西侧 02-01 地块普通商品房项目（上海玫瑰公馆）	葛洲坝融胜（上海）房地产开发有限公司	已完工
10	上海	青浦区香花桥街道 E-04-01 地块商品房项目（上海玉兰花园北区住宅）	葛洲坝（上海）房地产开发有限公司	已完工
11	合肥	BH2016-08 地块项目（合肥中国府一期）	合肥葛洲坝房地产开发有限公司	在建

序号	区域	项目名称	开发主体	开发状态
12	合肥	BH2016-09 地块项目（合肥中国府三期）	合肥葛洲坝房地产开发有限公司	在建
13	合肥	BH2016-23 地块项目（合肥紫郡府）	合肥葛洲坝房地产开发有限公司	在建
14	杭州	杭政储出[2017]23 号地块住宅（及配套公建）项目（杭州中国府）	葛洲坝（杭州）房地产开发有限公司	在建
15	南京	NO.2016G14 地块项目（南京中国府）	葛洲坝唯逸（南京）房地产开发有限公司	在建
16	南京	NO.2015G11 地块项目（南京紫郡兰园）	葛洲坝南京置业有限公司	在建
17	南京	NO.2019G49 地块项目（南京鼓悦兰园）	南京葛洲坝兰园房地产开发有限公司	在建
18	海南	葛洲坝·福湾项目	海南葛洲坝实业有限公司	在建
19	武汉	葛洲坝经开紫郡蘭园项目（武汉紫郡蘭园）	湖北武汉葛洲坝实业有限公司	在建
20	广州	2019NJY-15 地块项目（广州南沙国际金融岛项目）	广州葛城实业有限公司	在建
21	北京	北京中国府	北京唯逸房地产开发有限公司	在建
22	北京	翠湖科技园 HD00-0303-6022 地块 R2 二类居住用地项目（北京紫郡蘭园）	葛洲坝（北京）发展有限公司	在建
23	苏州	苏地 2017-WG-20 号地块项目（苏州紫郡府）	葛洲坝（苏州）房地产开发有限公司	在建
24	重庆	重庆御湖蘭园项目	葛洲坝（重庆）房地产开发有限公司	在建
25	上海	青浦区香花桥街道 E-04-23 地块商办及配套用房项目（上海玉兰花园南区商办）	葛洲坝（上海）房地产开发有限公司	在建
26	上海	青浦区香花桥街道 E-04-23 地块商办及配套用房项目（上海玉兰花园北区商办）	葛洲坝（上海）房地产开发有限公司	拟建

二、 核查情况与核查意见

（一）关于是否涉及闲置土地

1、相关规定

《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。”

《闲置办法》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。”

《闲置办法》第八条规定：“有下列情形之一的，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。”

《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》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”，“对于是否存在土地闲置等违法违规行为的认定，原则应以国土资源管理部门公布的行政处罚信息为准。”

2、核查方法与意见

对于核查项目于报告期内是否涉及闲置土地情形，采取了下列核查方法：（1）查阅核查项目与土地使用权取得相关的土地成交确认书、土地出让合同、土地使用权证等权属证明文件资料；（2）查阅核查项目的土地出让金收据、发票等土地出让金支付凭证；（3）查阅核查项目的立项批文、环评批复/备案、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、竣工验收备案文件等建

设批准文件及证照；（4）查阅房地产项目公司出具的关于核查项目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已投资额占总投资额不足百分之二十五、是否存在动工开发日期超过出让合同约定的动工开发日期一年及以上的情形的书面说明；（5）对房地产项目公司的相关人员进行询问，听取其就核查项目所涉土地有关事实的陈述和说明；（6）取得了核查项目所在地的地方自然资源主管部门出具的部分相关无违法证明文件；（7）通过查询中华人民共和国自然资源部网站及住房和城乡建设部网站、项目所在地的各级地方自然资源部门网站及住房和城乡建设部门网站、信用中国网站等（具体网站详见附件）检索政府主管部门公开披露的闲置土地及行政处罚信息，以及通过百度搜索引擎检索相关信息。

经核查，报告期内，房地产项目公司广西水电工程局曾收到过自然资源部门发出的《闲置土地认定书》，具体情况如下：

2010年11月3日，广西水电工程局与南宁市国土资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》，广西水电工程局通过出让方式取得110501T号宗地，约定在2011年11月3日前开工，2013年11月3日前竣工。由于南宁市政府与该宗地原土地权利人的土地行政登记纠纷，广西水电工程局未能按期开工建设，并于2012年6月2日、2015年5月15日分别与南宁市国土资源局签署《110501T宗地延期建设补充协议》、《110501T宗地第二次延期建设补充协议》。

2018年9月6日，南宁市国土资源局下发《闲置土地认定通知书》，认定110501T号宗地为闲置土地，闲置原因为：当地村民对该宗地土地登记有异议提起行政诉讼，导致宗地无法按期动工开发建设，属政府、政府有关部门原因造成闲置。

2019年6月3日，广西水电工程局与南宁市国土资源局签署《110501T宗地第三次延期建设补充协议》，约定2019年5月9日前开工，2021年5月9日前竣工。

根据公司提供的资料及书面说明，2019年7月3日，广西水电工程局取得《建筑工程施工许可证》，项目处于正常建设过程中，目前不存在土地闲置情况。

经核查,报告期内,除广西水电工程局曾因政府原因造成土地闲置而收到《闲置土地认定通知书》外,其他房地产项目公司未曾收到自然资源部门发出的《闲置土地认定书》;报告期内,房地产项目公司不存在因为闲置土地被收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的情形,也不存在因闲置土地的违法违规行为而受到自然资源部门行政处罚或被(立案)调查的情形。

(二) 关于是否涉及炒地行为

1、相关规定

由于现行法律、法规、规范性文件及司法解释均未对“炒地”的含义、内容或适用条件作出具体明确的规定,但根据对以下规定的理解:(1)国办发[2011]11号文第五条规定:“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。”(2)《房地产管理法》第三十九条规定:“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:(一)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;(二)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。”(3)《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十九条规定:“未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的,土地使用权不得转让。”基于上述,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约定开工建设,且违反前述关于土地使用权转让的相关法律、法规及规范性文件规定非法对外转让土地使用权的行为。

2、核查方法与意见

对于核查项目于报告期内是否存在取得土地使用权后不按照土地出让合同约定开工建设,且违反上述关于土地使用权转让的相关法律、法规及规范性文件规定非法对外转让土地使用权情形,采取了下列核查方法:(1)查阅房地产项目公司出具的关于是否存在转让土地使用权的情形的书面说明;(2)查阅核查项目所在地的地方自然资源主管部门出具的部分相关无违法证明文件;(3)通过查询中华人民共和国自然资源部网站及住房和城乡建设部网站、项目所在地的各级地

方自然资源部门网站及住房和城乡建设部门网站、信用中国网站等（具体网站详见附件）检索政府主管部门公开披露的非法转让土地行政处罚信息，以及通过百度搜索引擎检索相关信息。

经核查，报告期内，房地产项目公司不存在违反上述规定非法对外转让土地使用权的炒地行为，亦不存在因炒地行为被自然资源管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

1、相关规定

建房[2010]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”；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”。

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”。

2、核查方法与意见

对于核查项目于报告期内是否存在捂盘惜售及哄抬房价情形，核查方法如下：

（1）查阅商品住房项目的《商品房预售许可证》、销售进度表、房价价目表、房价备案表等文件；（2）查阅商品住房项目商品住房预售合同/销售合同；（3）查阅核查项目所在地的地方住房和城乡建设部门出具的部分相关无违法证明文件；

(4) 对房地产项目公司的相关人员进行询问，听取其就核查项目有关事实的陈述和说明；(5) 通过查询中华人民共和国自然资源部网站及住房和城乡建设部网站、项目所在地的各级地方自然资源部门网站及住房和城乡建设部门网站、信用中国网站等（具体网站详见附件）检索政府主管部门公开披露的捂盘惜售、哄抬房价行政处罚信息，以及通过百度搜索引擎检索相关信息。

经核查，房地产项目公司报告期内完工并取得预售许可证且具备销售条件的商品住房项目，以及截至 2020 年 12 月 31 日仍在建但已取得预售许可证且具备销售条件的商品住房项目，在报告期内不存在因捂盘惜售、哄抬房价受到住房和城乡建设部门行政处罚或被（立案）调查的情况。

三、 公司控股股东、董事、监事、高级管理人员的承诺：

公司控股股东中国能源建设集团有限公司及公司全体董事、监事、高级管理人员已出具承诺，报告期内，公司下属房地产项目公司不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的情形而受到行政处罚或被（立案）调查的情形。若公司存在《中国能源建设股份有限公司换股吸收合并中国葛洲坝集团股份有限公司暨关联交易涉及房地产业务的专项自查报告》中未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，将根据相关法律、法规及证券监管部门的要求承担相应的赔偿责任。

四、 核查结论意见

综上，中信证券认为，报告期内，房地产项目公司不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为而受到行政处罚或被（立案）调查的情形。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于中国能源建设股份有限公司换股吸收合并中国葛洲坝集团股份有限公司暨关联交易之房地产业务专项核查报告》的签署页）

独立财务顾问主办人：

唐晓晶

胡蒲娟

中信证券股份有限公司

年 月 日

附件：已检索查询的相关自然资源管理部门、住房和城乡建设部门及其他网站

序号	相关主管部门名称	网址信息
1	中华人民共和国自然资源部	http://www.mnr.gov.cn/zt/zh/xzzfgs/jg/
2	中华人民共和国住房和城乡建设部	http://www.mohurd.gov.cn/wbdt/wsbsdtxzcf/index.html
3	广西壮族自治区自然资源厅	http://dnr.gxzf.gov.cn/
4	柳州市自然资源和规划局	http://lz.dnr.gxzf.gov.cn/
5	南宁市自然资源局	http://zrzyj.nanning.gov.cn/
6	广西住房和城乡建设厅	http://zjt.gxzf.gov.cn/
7	柳州市住房和城乡建设局	http://zjj.liuzhou.gov.cn/
8	南宁市住房和城乡建设局	http://zjj.nanning.gov.cn/
9	安徽省自然资源厅	http://zrzt.ah.gov.cn/
10	合肥市自然资源和规划局	http://zrzyhghj.hefei.gov.cn/
11	安徽省住房和城乡建设厅	http://dohurd.ah.gov.cn/
12	合肥市城乡建设局	http://cxjsj.hefei.gov.cn/
13	合肥市住房保障和房产管理局	http://zfbzfcglj.hefei.gov.cn/
14	江苏省自然资源厅	http://zrzy.jiangsu.gov.cn/
15	南京市规划和自然资源局	http://ghj.nanjing.gov.cn/
16	苏州市自然资源和规划局	http://zrzy.jiangsu.gov.cn/sz/
17	江苏省住房和城乡建设厅	http://jsszfhcxjst.jiangsu.gov.cn/
18	南京市住房保障和房产局	http://fcj.nanjing.gov.cn/
19	南京市城乡建设委员会	http://sjw.nanjing.gov.cn/
20	苏州市住房和城乡建设局	http://zfcjj.suzhou.gov.cn/
21	浙江省自然资源厅	http://zrzt.zj.gov.cn/
22	杭州市规划和自然资源局	http://ghzy.hangzhou.gov.cn/
23	浙江省住房和城乡建设厅	http://jst.zj.gov.cn/
24	杭州市住房保障和房产管理局	http://fgj.hangzhou.gov.cn/
25	海南省自然资源和规划厅	http://lr.hainan.gov.cn/
26	海南省住房和城乡建设厅	http://zjt.hainan.gov.cn/
27	陵水黎族自治县人民政府	http://lingshui.hainan.gov.cn/
28	湖北省自然资源厅	http://zrzt.hubei.gov.cn/
29	武汉市自然资源和规划局	http://zrzyhgh.wuhan.gov.cn/
30	湖北省住房和城乡建设厅	http://zjt.hubei.gov.cn/
31	武汉市城乡建设局	http://cjw.wuhan.gov.cn/

序号	相关主管部门名称	网址信息
32	武汉市住房保障和房屋管理局	http://fgj.wuhan.gov.cn/
33	广东省自然资源厅	http://nr.gd.gov.cn/
34	广州市规划和自然资源局	http://ghzyj.gz.gov.cn
35	广东省住房和城乡建设厅	http://zfcxjst.gd.gov.cn/
36	广州市住房和城乡建设局	http://zfcj.gz.gov.cn/
37	北京市规划和自然资源委员会	http://ghzrzyw.beijing.gov.cn/
38	北京市住房和城乡建设委员会	http://zjw.beijing.gov.cn/
39	上海市规划和自然资源局	http://ghzyj.sh.gov.cn/
40	上海市住房和城乡建设管理委员会	http://zjw.sh.gov.cn/
41	重庆市规划和自然资源局	http://ghzrzyj.cq.gov.cn/
42	重庆市住房和城乡建设委员会	http://zfcxjw.cq.gov.cn/
43	国家企业信用信息公示系统	http://www.gsxt.gov.cn/index.html
44	信用中国	https://www.creditchina.gov.cn/