

北京市君合律师事务所
关于奥园美谷科技股份有限公司
房地产业务是否存在炒地、闲置土地、捂盘惜售、
哄抬房价等违法违规问题之
专项核查意见



君合律师事务所

二〇二一年七月

北京总部	电话：(86-10) 8519-1300 传真：(86-10) 8519-1350	上海分所	电话：(86-21) 5298-5488 传真：(86-21) 5298-5492	广州分所	电话：(86-20) 2805-9088 传真：(86-20) 2805-9099	深圳分所	电话：(86-755) 2939-5288 传真：(86-755) 2939-5289
杭州分所	电话：(86-571) 2689-8188 传真：(86-571) 2689-8199	成都分所	电话：(86-28) 6739-8000 传真：(86-28) 6739 8001	青岛分所	电话：(86-532) 6869-5000 传真：(86-532) 6869-5010	大连分所	电话：(86-411) 8250-7578 传真：(86-411) 8250-7579
海口分所	电话：(86-898) 6851-2544 传真：(86-898) 6851-3514	天津分所	电话：(86-22) 5990-1301 传真：(86-22) 5990-1302	香港分所	电话：(852) 2167-0000 传真：(852) 2167-0050	纽约分所	电话：(1-212) 703-8702 传真：(1-212) 703-8720
硅谷分所	电话：(1-888) 886-8168 传真：(1-888) 808-2168						

北京市君合律师事务所

关于奥园美谷科技股份有限公司房地产业务是否存在炒地、
闲置土地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题之专项核查意见

致：奥园美谷科技股份有限公司

北京市君合律师事务所（以下简称“本所”）接受奥园美谷科技股份有限公司（以下简称“公司”、“奥园美谷”）委托，担任奥园美谷向深圳市凯弦投资有限责任公司出售资产暨关联交易项目（以下简称“本次重大资产出售”）的专项法律顾问，并获授权为本次重大资产出售出具法律意见书。

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）和《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）等相关国务院房地产调控政策规定，以及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策的要求，本所对奥园美谷及其控股子公司自2019年1月1日至2020年12月31日拥有的土地使用权以及开发的房地产项目是否存在炒地、闲置土地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项核查，并出具本核查意见（以下简称“本核查意见”）。

本核查意见依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《深圳证券交易所股票上市规则》以及中华人民共和国（为本核查意见之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾，以下简称“中国”）其他相关法律、法规及规范性文件的有关规定出具。

为出具本核查意见，本所律师查阅了本所认为出具本核查意见所需查阅的文件，以及有关法律、法规和规范性文件，并就有关事项向有关人员作了询问并进行了必要的讨论。

为了确保本核查意见相关结论的真实性、准确性、合法性，本所律师已经对与出具本核查意见有关的文件资料进行了审查，并依赖于奥园美谷的如下保证：奥园美谷已向本所提供了出具法律文件所必需的和真实的原始书面材料、副本材料、复印材料或者口头证言，不存在任何遗漏或隐瞒；文件资料为副本、复印件的，其内容均与正本或原件相符；提交给本所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。

对于本所无法独立查验的事实，本所律师依赖政府有关部门、奥园美谷出具的有关证明、说明文件。

在本核查意见中，本所律师仅对本核查意见出具之日以前已经发生或存在的且与本

次重大资产出售有关的重要法律问题发表核查意见，并不对其他问题以及会计、审计、资产评估等专业事项发表意见。本所律师在本核查意见中对于有关会计、审计、资产评估、财务顾问等专业文件（包括但不限于审计报告、评估报告、独立财务顾问报告等）之内容的引用，并不意味着本所律师对该等专业文件以及所引用内容的真实性、准确性做出任何明示或默示的保证，本所律师亦不具备对该等专业文件以及所引用内容进行核查和判断的专业资格。

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）》等规定及本核查意见出具之日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本核查意见所认定的事实真实、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，并承担相应法律责任。

本核查意见系以中国法律为依据出具，且仅限于本核查意见出具之前已公布且现行有效的中国法律。本核查意见不对外国法律的适用发表意见。本所在本核查意见中对奥园美谷所提供的销售数据进行引述时，已履行了必要的注意义务，但该等引述并不视为本所对这些数据的真实性和准确性作出任何明示或默示保证。

本核查意见仅供奥园美谷为本次重大资产出售之目的而使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本核查意见作为奥园美谷本次重大资产出售必备的法定披露文件，随其他披露材料一并公告。本所律师同意奥园美谷部分或全部在披露材料中引用或按照中国证监会要求引用及披露本核查意见的内容，但上述引用或披露应当全面、准确，不得导致对本核查意见的理解产生错误和偏差。

基于上述，本所根据《中华人民共和国律师法》的要求，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本核查意见。

释 义

在本核查意见中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

奥园美谷、公司	指	奥园美谷科技股份有限公司
京汉置业	指	京汉置业集团有限责任公司，奥园美谷持有其 51% 股权，为奥园美谷的控股子公司
阳江兆银	指	阳江市兆银房地产开发有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权，为奥园美谷的控股子公司
香河金汉	指	香河金汉房地产开发有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权，为奥园美谷的控股子公司
北京金汉	指	北京金汉房地产开发有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权，为奥园美谷的控股子公司
重庆天池	指	重庆市天池园林开发有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权，为奥园美谷的控股子公司
天津金汉	指	金汉（天津）房地产开发有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权，为奥园美谷的控股子公司
京汉廊坊	指	京汉（廊坊）房地产开发有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权，为奥园美谷的控股子公司
保定雄兴	指	保定市雄兴房地产开发有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权，为奥园美谷的控股子公司
金海龙涛	指	阳江市金海龙涛房地产开发有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权，为奥园美谷的控股子公司
中翡岛置业	指	重庆中翡岛置业有限公司，京汉置业持有其 65% 的股权，为奥园美谷的控股子公司
汉基伊达	指	重庆市汉基伊达置业有限公司，京汉置业持有其 51% 的股权，为奥园美谷的控股子公司
湖南联盛	指	湖南联盛置业有限公司，京汉置业持有其 51% 的股权，为奥园美谷的控股子公司
京汉蜀国	指	成都市京汉蜀国鹃都农业开发有限公司，京汉置业持有其 30% 的股权，为奥园美谷的控股子公司
天津奎恩	指	天津凯华奎恩房地产开发有限公司，京汉置业持有其 100% 的股权，为奥园美谷的控股子公司
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

下属公司	指	奥园美谷合并报表范围内的在报告期内涉及土地、房地产开发项目的子公司的合称
拟建项目	指	报告期内本次核查范围内的相关房地产企业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
在建项目	指	报告期内本次核查范围内的相关房地产企业已取得施工许可证，但尚未全部竣工验收的房地产开发项目
已完工项目	指	报告期内本次核查范围内的相关房地产企业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
房地产项目	指	报告期内本次核查范围内的相关房地产企业的拟建项目、在建项目和已完工项目的合称
本所	指	北京市君合律师事务所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国	指	中华人民共和国，为出具本核查意见之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区
法律法规	指	已公布并现行有效的中国法律、行政法规、部门规章以及规范性文件的通称
元	指	如无特别说明，指人民币元

正 文

一、 核查的项目范围

根据奥园美谷及其下属公司提供的资料及说明，奥园美谷及其下属公司在报告期内拥有开发建设权利的房地产项目合计 13 个，其中拟建项目 2 个，在建项目 8 个，已完工项目 3 个。具体情况如下：

序号	项目名称	开发主体
拟建项目		
1	京汉铂寓建设项目	阳江兆银
2	京汉·雄特西金融商务中心项目	保定雄兴
在建项目		
1	蜀国蜀都农创总部基地项目	京汉蜀国
2	京汉水天池健康小镇项目	重庆天池
3	汇景园项目	天津金汉
4	京汉·云海间建设项目	阳江兆银
5	龙涛骏景商住小区项目	金海龙涛
6	吃遍中国美食文化旅游小镇建设项目	湖南联盛
7	凤凰中国西部文化城建设项目	汉基伊达
8	京汉·揽江山项目	中翡岛置业
已完工项目		
1	京汉君庭建设项目	京汉廊坊
2	京汉铂寓住宅小区建设项目	香河金汉
3	奎恩国际中心项目	天津奎恩

二、 针对是否存在土地闲置情况的核查

(一) 核查方式

根据中国证监会针对房地产行业上市公司重组项目的最新要求并结合奥园美谷及其下属公司的实际情况，本所律师针对是否存在土地闲置情况实施的专项核查方式包括：

1. 本所律师审阅了奥园美谷报告期内的审计报告；

2.本所律师审阅了项目用地开发过程中所取得的与项目土地使用权相关的文件，包括土地使用权出让合同及其补充合同、土地出让金缴纳凭证、不动产权证书等；

3.本所律师审阅了项目用地开发建设过程中的建设文件，包括立项批文/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、竣工验收备案表等；

4.本所律师取得奥园美谷出具的关于奥园美谷及下属公司在报告期内是否存在闲置土地等违法违规情形，是否存在因违反土地管理法律法规而受到行政处罚或正在被（立案）调查情形的确认文件；

5.本所律师查询了自然资源部网站，以及房地产项目所在地省、市级国土资源主管部门网站有关土地违法违规情况的相关行政处罚信息；

6.就曾被认定为土地闲置的房地产项目，本所律师核查了相关国土资源主管部门就下属公司在报告期内是否存在违法违规情况的证明，或者对相关国土资源主管部门进行访谈。

（二）核查结果和意见

1. 超过出让合同约定动工开发日期满一年未动工开发的项目情况

根据奥园美谷及下属公司提供的资料并经本所律师核查，奥园美谷及下属公司的房地产项目中，有下述项目用地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建设的情形。具体情况及分析如下：

（1）京汉水天池健康小镇项目

京汉水天池健康小镇项目由重庆天池负责开发建设，包括大圆祥·天池天街·融府工程、大圆祥·天池天街·和苑工程和大圆祥·天池天街·龙桂坊工程，目前处于在建状态。该项目存在超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发建设的情形，具体如下：

2003年，重庆天池与璧山县国土资源和房屋管理局签署了九份《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：渝璧地合字（2003）第370号、渝璧地合字（2003）第371号、渝璧地合字（2003）第372号、渝璧地合字（2003）第377号、渝璧地合字（2003）第378号、渝璧地合字（2003）第379号、渝璧地合字（2003）第380号、渝璧地合字（2003）第381号、渝璧地合字（2003）第382号），约定由璧山县国土资源和房屋管理局向重庆天池出让位于璧城镇天池村六社、宗地编号为BS0010020065000、BS0010020063000、BS0010020064000、BS0010020066000、BS0010020067000、BS0010020068000、BS0010020069000、BS0010020070000、BS0010020071000、BS0010020072000、BS0010020073000、BS0010020075000、BS0010020074000、BS0010020023000、BS0010020024000、BS0010020020000、BS0010020076000、BS0010020077000、BS0010020027000、BS0010020025000、BS0010020026000的

面积为 167,334 平方米的土地使用权，重庆天池应在 2004 年 12 月之前开工。

重庆天池于 2012 年 7 月 6 日、2013 年 11 月 15 日、2013 年 11 月 15 日分别取得上述项目的《建筑工程施工许可证》，存在超过土地出让合同约定的动工时间一年以上仍未取得《建筑工程施工许可证》并开工的情形。

根据公司的说明，上述项目位于缙云山禁建区，受限于重庆“四山禁建”政策影响，截至本核查意见出具之日，重庆天池已中止上述项目的开发建设，且无法预计项目重新启动时间及竣工时间。

本所律师查询了自然资源部网站、重庆市规划和自然资源局网站，均未发现有关重庆天池就京汉水天池健康小镇项目的土地违法违规情况的相关行政处罚信息，亦未发现其因项目土地闲置和炒地等违法违规行为受到国土资源主管部门的行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

根据公司的确认，截至本核查意见出具之日，重庆天池就京汉水天池健康小镇项目不存在收到《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等被政府主管部门认定为应当收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的闲置土地的情形，亦不存在因为土地闲置而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。

（2）京汉铂寓建设项目

京汉铂寓建设项目由阳江兆银负责开发建设，目前处于拟建状态。该项目存在超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发建设的情形，具体如下：

2011 年 7 月 14 日，阳江兆银与阳江市国土资源局江城分局签署了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：441702-2011-0003），约定由阳江市国土资源局江城分局向阳江兆银出让位于阳江市江城区银岭科技园内站港公路北侧 A2-1-2 号的面积为 41,040 平方米的土地使用权，阳江兆银应在 2012 年 8 月 10 日之前开工。

2019 年 12 月 1 日，阳江兆银就该项目取得《广东省企业投资项目备案证》。截至本核查意见出具之日，阳江兆银尚未取得该项目的《建筑工程施工许可证》¹，存在超过土地出让合同约定的动工时间一年以上仍未取得《建筑工程施工许可证》并开工的情形。

本所律师查询了自然资源部网站、广东省自然资源厅网站、阳江市自然资源局网站，均未发现有关阳江兆银就京汉铂寓建设项目的土地违法违规情况的相关行政处罚信息，

¹ 由于阳江兆银未取得建筑工程施工许可证擅自施工且未按照建筑工程规划许可证的规定进行建设（擅自伸发阳台），2019 年 2 月 1 日，阳江市江城区综合行政执法局作出《行政处罚决定书》（江执法（建）罚（2019）1 号），对阳江兆银处以罚款 254,283 元，该《行政处罚决定书》载明该等违法行为属于一般情节，尚可采取改正措施消除对规划事实的影响。阳江兆银已足额缴纳该等罚款。

亦未发现其因项目土地闲置和炒地等违法违规行为受到国土资源主管部门的行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

根据公司的确认，截至本核查意见出具之日，阳江兆银就京汉铂寓建设项目不存在收到《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等被政府主管部门认定为应当收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的闲置土地的情形，亦不存在因为土地闲置而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。

（3）京汉铂寓住宅小区建设项目

京汉铂寓住宅小区建设项目由香河金汉负责开发建设，目前处于已完工状态。该项目存在超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发建设的情形，具体如下：

2013年12月23日，香河金汉与香河县国土资源局签署了三份《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：2013088、2013089、2013090），约定由香河县国土资源局向香河金汉出让位于五一路西侧、淑阳大街南侧的，宗地编号为24-3-26-37、24-3-26-39、24-3-26-38号的国有土地使用权，宗地面积分别为9,688平方米、4,644平方米、36,992.66平方米，香河金汉应在2014年5月1日之前开工。

根据香河金汉提供的建设用地规划许可证，京汉铂寓住宅小区一期、二期项目位于该三份合同项下宗地上。根据香河金汉提供的建设工程竣工验收备案证明书，京汉铂寓住宅小区一期开工时间为2015年4月5日；京汉铂寓住宅小区二期开工时间为2015年10月1日。据此，京汉铂寓住宅小区二期项目存在超过土地出让合同约定的开工日期一年以上仍未取得《建筑工程施工许可证》并开工的情形。

本所律师查询了自然资源部网站、河北省自然资源厅网站、廊坊市自然资源和规划局网站，均未发现有关香河金汉就京汉铂寓住宅小区建设项目的土地违法违规情况的相关行政处罚信息，亦未发现其因项目土地闲置和炒地等违法违规行为受到国土资源主管部门的行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

根据公司的确认，截至本核查意见出具之日，香河金汉就京汉铂寓住宅小区建设项目不存在收到《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等被政府主管部门认定为应当收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的闲置土地的情形，亦不存在因为土地闲置而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。

（4）凤凰中国西部文化城建设项目

凤凰中国西部文化城建设项目由汉基伊达负责开发建设，目前处于在建状态。该项目存在超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发建设的情形，具体如下：

2015年5月6日，汉基伊达与重庆市国土资源和房屋管理局签署了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：渝地（2015）合字（巴南）第97号），约定由重庆市国土资源和房屋管理局向汉基伊达出让位于巴南区李家沱-鱼洞组团Q分区Q16-1/02、

Q16-3/02 号的面积为 128,832 平方米，宗地编号为 BN-22-331 的国有土地使用权，汉基伊达应在2016年5月31日之前开工。

汉基伊达于 2017 年 7 月 12 日首次取得该项目的《建筑工程施工许可证》，存在超过土地出让合同约定的动工时间一年以上仍未取得《建筑工程施工许可证》并开工的情形。

同时，本所律师查询了自然资源部网站、重庆市规划和自然资源局网站，均未发现有关汉基伊达就凤凰中国西部文化城建设项目的土地违法违规情况的相关行政处罚信息，亦未发现其因项目土地闲置和炒地等违法违规行为受到国土资源主管部门的行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

根据公司的确认，截至本核查意见出具之日，汉基伊达就凤凰中国西部文化城建设项目不存在收到《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等被政府主管部门认定为应当收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的闲置土地的情形，亦不存在因为土地闲置而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。

（5）京汉·雄特西金融商务中心项目

京汉·雄特西金融商务中心项目由保定雄兴负责开发建设，目前处于拟建状态。该项目存在超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发建设的情形，具体如下：

2008 年 6 月 17 日，河北省清苑县国土资源局与保定雄兴（曾用名为“保定市同惠劳务派遣有限公司”）签署了《国有土地使用权出让合同》（合同编号：2008-020）及《国有土地使用权出让合同补充协议》，约定由河北省清苑县国土资源局向保定雄兴出让位于闫庄乡北闫庄村西侧的面积为 74,016 平方米的土地使用权，保定雄兴应在 2008 年 12 月 30 日之前开工。

截至本核查意见出具之日，保定雄兴尚未取得该项目的《建筑工程施工许可证》且尚未动工建设，存在超过土地出让合同约定的动工时间一年以上仍未取得《建筑工程施工许可证》并开工的情形。

本所律师查询了自然资源部网站、河北省自然资源厅（海洋局）网站、保定市自然资源和规划局（林业局）网站，均未发现有关保定雄兴就京汉·雄特西金融商务中心的土地违法违规情况的相关行政处罚信息，亦未发现其因项目土地闲置和炒地等违法违规行为受到国土资源主管部门的行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

根据公司的确认，截至本核查意见出具之日，保定雄兴就京汉·雄特西金融商务中心项目不存在收到《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等被政府主管部门认定为应当收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的闲置土地的情形，亦不存在因为土地闲置而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。

（6）京汉·揽江山项目

京汉·揽江山项目由中翡岛置业负责开发建设，目前处于在建状态。该项目存在超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发建设的情形，具体如下：

2002年6月5日，重庆市国土资源和房屋管理局与重庆中安房地产开发有限公司签署了《国有土地使用权出让合同》（渝地（2002）合字（北碚）第79号），约定由重庆市国土资源和房屋管理局向重庆中安房地产开发有限公司出让或划拨位于重庆市北碚区童家溪镇赵家湾、百合社及人民社212国道以东的总面积为1,014,644平方米的土地作为居住建设用地，其中279,415平方米用地作为公共道路、绿化建设用地，予以行政划拨，其余的735,229平方米有偿出让给重庆中安房地产开发有限公司，重庆中安房地产开发有限公司应在2002年12月底之前开工。

重庆中安房地产开发有限公司与中翡岛置业签署了协议，约定由重庆中安房地产开发有限公司将其所有的上述宗地的国有土地使用权中面积分别为33,333.5平方米和59,555.3平方米的地块转让给中翡岛置业。

中翡岛置业于2020年4月15日首次取得该项目土石方工程的《建筑工程施工许可证》，存在超过土地出让合同约定的动工时间一年以上仍未取得《建筑工程施工许可证》并开工的情形。

本所律师查询了自然资源部网站、重庆市规划和自然资源局网站，均未发现有关中翡岛置业就京汉·揽江山项目的土地违法违规情况的相关行政处罚信息，亦未发现其因项目土地闲置和炒地等违法违规行为受到国土资源主管部门的行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

根据公司的确认，截至本核查意见出具之日，中翡岛置业就京汉·揽江山项目不存在收到《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等被政府主管部门认定为应当收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的闲置土地的情形，亦不存在因为土地闲置而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。

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，且中止开发建设满一年的情形

根据奥园美谷及下属公司提供的资料及说明，并经本所律师核查，奥园美谷及下属公司的房地产项目不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，且中止开发建设满一年的情形。

3. 被政府主管部门认定为闲置土地的情形

根据奥园美谷及下属公司提供的资料并经本所律师核查，奥园美谷及下属公司的部分房地产项目中，存在被政府主管部门认定为闲置土地或因涉嫌土地闲置而被调查的情

况，具体如下：

(1) 涉嫌土地闲置而被要求复工的项目

根据奥园美谷及下属公司提供的资料及书面说明并经本所律师核查，奥园美谷及下属公司的房地产项目中不存在涉嫌土地闲置而被要求复工的项目。

(2) 涉嫌土地闲置而被调查的项目

根据奥园美谷及下属公司提供的资料及书面说明并经本所律师核查，奥园美谷及下属公司的房地产项目中不存在涉嫌土地闲置而被调查的项目。

(3) 被认定土地闲置的项目

根据奥园美谷及下属公司提供的资料及书面说明并经本所律师核查，奥园美谷及下属公司的部分房地产项目中存在以下已被相关国土资源主管部门认定为土地闲置的项目：

(a) 京汉·云海间建设项目

京汉·云海间建设项目包括京汉·云海间·山境建设项目和京汉·云海间·听海建设项目，由阳江兆银负责开发建设，京汉·云海间建设项目目前处于在建状态。该项目曾被相关国土资源主管部门认定为闲置土地，具体如下：

就京汉·云海间·山境建设项目，2002年1月25日，广东省阳江陵岛（集团）绿色工程开发总公司与阳江市土地管理局海陵岛分局签署了《国有建设用地使用权出让合同》，约定由阳江市土地管理局海陵岛分局向广东省阳江陵岛（集团）绿色工程开发总公司出让位于海陵镇北极村委会山屋村前的面积为 40,795 平方米的土地使用权。2014年2月25日，阳江兆银与阳江市海陵岛绿色工程开发总公司签署了《土地使用权转让协议书》，约定由阳江市海陵岛绿色工程开发总公司向阳江兆银转让位于海陵镇北极村委会山屋村前的土地使用权，土地证载面积为 40,795 平方米，实际转让面积为 26,156.875 平方米。

就京汉·云海间·听海建设项目，2002年1月25日，广东省阳江陵岛（集团）绿色工程开发总公司与阳江市土地管理局海陵岛分局签署了《国有建设用地使用权出让合同》，约定由阳江市土地管理局海陵岛分局向广东省阳江陵岛（集团）绿色工程开发总公司出让位于海陵镇北极村委会山屋村前的总面积为 69,205 平方米的土地使用权。2014年2月25日，阳江兆银与阳江市海陵岛绿色工程开发总公司签署了《土地使用权转让协议书》，约定由阳江市海陵岛绿色工程开发总公司向阳江兆银转让位于海陵镇北极村委会山屋村前的总面积为 69,205 平方米的土地使用权。

经核查，京汉·云海间建设项目曾被相关国土资源主管部门认定为闲置土地，阳江兆银已缴纳土地闲置费。

阳江兆银已于 2019 年 9 月 30 日取得京汉·云海间·听海建设项目项目的《建筑工

程施工许可证》，截至本核查意见出具之日，阳江兆银尚未取得京汉·云海间·山境建设项目的《建筑工程施工许可证》。

(b) 龙涛骏景商住小区项目

龙涛骏景商住小区项目由金海龙涛负责开发建设，目前处于在建状态。该项目曾被相关国土资源主管部门认定为闲置土地，具体如下：

1999年3月28日，阳江市土地管理局与阳江国际置业有限公司签订四份《国有土地使用权出让合同》，约定由阳江市土地管理局向阳江国际置业有限公司出让位于猪仔岗、五马岭、围仔的总面积为48,633平方米的土地使用权、位于江春路龙涛垃圾场地段的总面积为52,752平方米的土地使用权、位于龙涛、塘围五马岭的总面积为38,042平方米的土地使用权，以及位于龙涛、塘围五马岭地段的面积为45,971平方米的土地使用权。

上述土地经多次流转，2013年7月16日，阳江国际置业有限公司与金海龙涛签订三份《土地使用权转让合同》，约定由阳江国际置业有限公司向金海龙涛转让位于阳江市江城区龙涛五马岭的面积为11,699.15平方米的土地使用权、位于阳江市江城区岗列龙涛的面积为23,052平方米的土地使用权，以及位于阳江市江城区岗列龙涛的面积为25,566平方米的土地使用权（“地块一”）。2013年7月16日，广东新基业有限公司与金海龙涛签订《土地使用权转让合同》，约定由广东新基业有限公司向金海龙涛转让位于阳江市龙涛五马岭的面积为23,844平方米的土地使用权。李战与金海龙涛签订《土地使用权转让合同》，约定由李战向金海龙涛转让位于阳江市江城区龙涛五马岭的面积为3,473.35平方米的土地使用权。2013年7月16日，广东华昊投资集团有限公司与金海龙涛签订四份《土地使用权转让合同》，约定由广东华昊投资集团有限公司向金海龙涛转让位于阳江市龙涛五马岭（三）的面积为23,919.2平方米的土地使用权（“地块二”），位于阳江市龙涛五马岭（二）的面积为26,879平方米的土地使用权（“地块三”），位于阳江市猪仔岗、五马岭、围仔的面积为19,032平方米的土地使用权（“地块四”），以及位于阳江市猪仔岗、五马岭、围仔的面积为2,998平方米的土地使用权（“地块五”）。

2013年8月8日，阳江市国土资源局向阳江国际置业有限公司出具《闲置土地认定书》，其中记载地块一属于未编控规造成的动工延期，被认定为闲置土地。

2013年8月8日，阳江市国土资源局向广东华昊投资集团有限公司出具《闲置土地认定书》，其中记载地块二、地块三、地块四和地块五属于未编控规造成的动工延期，被认定为闲置土地。

据此，金海龙涛在受让该项目土地前，该项目已被相关国土资源主管部门认定为闲置土地。

金海龙涛已于2014年11月14日取得该项目的《建筑工程施工许可证》，经本所

律师查询自然资源部网站、广东省自然资源厅网站、阳江市自然资源局网站，并根据公司的确认，金海龙涛自受让该项目以来不存在被相关国土资源主管部门认定为闲置土地的情形。

2021年3月25日，阳江市自然资源局出具《证明》，自2018年1月1日至《证明》出具日，未发现违法违规用地主体为金海龙涛的案卷。

4. 其他项目情况

经本所律师核查，截至本核查意见出具之日，除上述项目外，本次核查的项目范围内的相关房地产企业在报告期内的其他项目均已按照国有建设用地使用权出让合同要求的动工时间开工，或实际动工时间未超过国有建设用地使用权出让合同/农村集体经营性建设用地使用权出让合同约定的动工开发日期满一年，均不存在闲置土地的情形，具体情况如下：

序号	公司名称	项目名称	约定开工时间	实际开工时间	是否超过出让合同约定的动工开发日期满一年
1	京汉蜀国	蜀国蜀都农创总部基地项目	2019年8月19日	2019年9月	否
2	天津金汉	汇景园项目	2015年7月7日	2015年7月 ²	否
3	京汉廊坊	京汉君庭建设项目	2015年2月28日	2015年4月	否
4	湖南联盛	吃遍中国美食文化旅游小镇建设项目	2021年4月	2018年8月 ⁴	否

² 根据公司于2017年8月11日发布的《京汉实业投资股份有限公司关于子公司参与竞拍并获得天津市武清区C3汇景园项目实物资产的公告》，该项目由博大东方（天津）房地产投资发展有限公司转让予天津金汉，博大东方（天津）房地产投资发展有限公司转让前已就项目进行开发建设并取得《建设工程施工许可证》（1201142015070701121）。

⁴ 由于湖南联盛未取得质量安全监督等手续的情况下擅自施工，2019年1月25日，张家界市住房和城乡建设局作出《张家界市住房和城乡建设局关于对湖南联盛置业有限公司的行政处罚决定》（张建罚[2019]4号），对湖南联盛处以罚款20万元，该处罚决定载明该等违法行为属于轻微违法行为。湖南联盛已足额缴纳该等罚款。

序号	公司名称	项目名称	约定开工时间	实际开工时间	是否超过出让合同约定的动工开发日期满一年
			10日 ³		
5	天津奎恩	奎恩国际中心项目	2010年9月11日 ⁵	2010年1月	否

基于上述，本所律师认为，截至本核查意见出具之日，除本核查意见已披露的各房地产项目情况外，奥园美谷及下属公司在报告期内的其他项目均不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建设的情形，不存在收到《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等被政府主管部门认定为应当收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的闲置土地的情形。

三、针对是否存在炒地行为的核查

（一）核查方式

根据中国证监会针对房地产行业上市公司重组项目的最新要求并结合奥园美谷及下属公司的实际情况，本所律师针对是否存在炒地行为实施的专项核查方式包括：

1. 本所律师审阅了奥园美谷报告期内的审计报告；
2. 本所律师审阅了项目用地开发过程中所取得的与项目土地使用权相关的文件，包括土地使用权出让合同及其补充合同、土地出让金缴纳凭证、不动产权证书等；
3. 本所律师审阅了项目用地开发建设过程中的建设文件，包括立项批文/备案、建

³ 2018年10月11日，湖南联盛与张家界国土资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：ZPGCRSPNEW-2018-0000013），约定湖南联盛应于2019年12月10日之前开工。此后湖南联盛与张家界市自然资源和规划局签署了《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）》（合同编号：ZPGCRSPNEW-2018-0000013），约定湖南联盛应于2021年4月10日前开工。

⁵ 2007年11月23日，天津市静海县规划和国土资源局就津静（挂）2007-06号土地与天津奎恩签署了《天津市国有土地使用权出让合同》（合同编号：静国地让字2007-35号），约定天津奎恩应于2008年5月23日之前开工。2010年5月15日，静海县国土资源局与天津奎恩签订《国有建设用地使用权出让合同补充合同》（合同编号：静国地让字2007-35号（补）），约定天津奎恩应于2010年9月11日之前开工。

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、竣工验收备案表等；

4. 本所律师取得奥园美谷出具的关于奥园美谷及下属公司在报告期内不存在炒地等违法违规情形，亦不存在因违反土地管理法律法规而受到行政处罚或正在被（立案）调查情形的确认文件；
5. 本所律师查询了自然资源部网站，以及房地产项目所在地省、市级国土资源主管部门网站有关土地违法违规情况的相关行政处罚信息。

（二）核查结果和意见

中国现行法律、法规及规范性文件中并未对“炒地”的含义、内容或适用条件等作出明确规定。

根据对相关规定的理解并结合房地产行业的惯例，本所律师认为，“炒地”行为是指房地产开发企业未经相关监管机构的批准，在取得国有建设用地的土地使用权后不按照出让合同约定的期限及条件开工建设，且违反国家关于国有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牟利的行为。

根据奥园美谷及下属公司提供的资料、书面说明，本所律师对报告期内奥园美谷及下属公司是否存在“炒地”行为的核查意见如下：

1. 奥园美谷及下属公司在报告期内不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25% 以上（不含土地价款）的房地产开发项目非法对外转让的行为。
2. 报告期内，奥园美谷及下属公司不存在因炒地的违法违规行为受到国土资源主管部门行政处罚的情况，亦不存在因炒地的违法违规行为正在被国土资源主管部门（立案）调查的情况。

基于上述，本所律师认为，奥园美谷及下属公司在报告期内不存在因“炒地”行为被国土资源主管部门行政处罚或（立案）调查的情况。

四、针对是否存在捂盘惜售、哄抬房价情况的核查

（一）核查方式

根据中国证监会针对房地产行业上市公司重组项目的最新要求并结合奥园美谷及其下属公司的实际情况，本所律师针对是否存在捂盘惜售、哄抬房价情况实施的专项核查方式包括：

1. 本所律师审阅了奥园美谷报告期内的审计报告；
2. 本所律师审阅了房地产开发相关的预售、销售的文件资料，包括查验项目《商品房预售许可证》，抽查报告期内本次核查范围内的相关房地产企业就项目所

签署的商品住房预售合同/销售合同、项目销售清单、房屋销售价格清单等；

3. 本所律师取得奥园美谷出具的关于奥园美谷及下属公司在报告期内不存在因违反相关法律、法规规定的捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查情形的确认文件；
4. 本所律师查询了住房和城乡建设部网站，以及房地产项目所在地省、市级住房和城乡建设主管部门网站上关于商品房销售违法案件的公示信息。

（二）核查结果和意见

根据奥园美谷及下属公司提供的资料及说明以及本所律师通过政府网站及网络搜索引擎的查询，本所律师对奥园美谷及下属公司在报告期内是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查意见如下：

报告期内，奥园美谷及下属公司未曾因商品住房项目涉及捂盘惜售、哄抬房价等行为受到有关住房和城乡建设主管部门、发展和改革主管部门作出的行政处罚；未曾收到有关住房和城乡建设主管部门、发展和改革主管部门发出的《调查通知书》，亦不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为正在被（立案）调查的情况。

基于上述，本所律师认为，奥园美谷及下属公司在报告期内取得预售许可证具备销售条件的项目不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为受到有关住房和城乡建设主管部门行政处罚或（立案）调查的情形。

本核查意见一式三份，自本所经办律师签字并加盖本所公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京市君合律师事务所关于奥园美谷科技股份有限公司房地产业务是否存在炒地、闲置土地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题之专项核查意见》之签字盖章页）

北京市君合律师事务所

单位负责人：_____

华晓军

经办律师：_____

张 平

经办律师：_____

姚继伟

年 月 日