

**国泰君安证券股份有限公司**  
**关于大连友谊（集团）股份有限公司**  
**重大资产出售暨关联交易房地产业务相关事项之**  
**专项核查意见**

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“本独立财务顾问”）作为本次重大资产出售的专项独立财务顾问，结合自然资源部门、住房和城乡建设部门、各级政府的相关规定对上市公司报告期内相关房地产企业是否存在违法违规行为，是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，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进行了核查，并发表了核查意见。

本核查意见中所引用的简称和释义，如无特殊说明，与《大连友谊（集团）股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》释义相同。

### 一、核查依据

1. 国务院于 2010 年 4 月 7 日颁发了《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”），该文件第（八）条规定：“国土资源部门要加大专项整治和清理力度，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. 国务院办公厅于 2013 年 2 月 26 日发布了《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，以下简称“[2013]17 号文”），该文件第五条规定：“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”。

3. 中国证监会于 2015 年 1 月 16 日发布了《监管政策》，该文件规定“加强中介机构把关职责”、“保荐机构或独立财务顾问、律师应当出具专项核查意见。在专项核查意见中明确说明是否已查询国土资源部门网站，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”。

## 二、核查方法及手段

针对本次专项核查事项，本独立财务顾问通过如下核查方法及核查手段进行核查：

（一）本独立财务顾问对大连友谊及下属公司报告期内纳入核查范围的房地产开发项目是否涉及闲置土地情形采取的核查方法包括但不限于：

1. 查阅大连友谊及下属公司报告期内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. 查阅大连友谊及下属公司报告期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. 查阅大连友谊及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目的立项批文、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. 核查大连友谊及下属公司报告期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，核查目前尚未开工的拟建项目是否已经超过出让合同约定的动工开发日期一年及以上；对于超过出让合同约定开工日期的，核查是否已根据相关规定签订补充合同重新约定开工期限；

5. 听取大连友谊相关负责人就有关事实的陈述和说明；

6. 浏览相关自然资源部门网站，具体包括中华人民共和国自然资源部网站、大连友谊及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目所在的市、县、区的地方自然资源部门网站及其所在省份的省级自然资源部门网站，查阅政府主

管部门公开披露的闲置土地行政处罚信息。

(二) 本独立财务顾问对大连友谊及下属公司报告期内纳入核查范围的房地产开发项目是否涉及炒地行为采取的核查方法包括但不限于：

1. 查阅报告期内大连友谊的财务报表、审计报告等财务文件；
2. 查阅报告期内大连友谊的对外投资、合作项目相关的合同/协议等文件资料；
3. 听取大连友谊相关负责人就有关事实的陈述和说明；
4. 浏览大连友谊及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目所在地的自然资源部门网站，查阅政府主管部门公开披露的非法转让土地行政处罚信息。

(三) 本独立财务顾问对大连友谊及下属公司报告期内纳入核查范围的房地产开发项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为采取的核查方法包括但不限于：

1. 查阅大连友谊及下属公司报告期内纳入核查范围的商品住房项目取得的《商品房预售许可证》；
2. 查阅大连友谊及下属公司报告期内纳入核查范围的商品住房项目的商品住房价目表、房价备案表，并抽样查阅了核查范围的商品住房项目的商品住房预售合同/销售合同及销售发票；
3. 听取大连友谊相关负责人就有关事实的陈述和说明；
4. 查阅大连友谊及下属公司报告期内的财务报表和审计报告；
5. 浏览大连友谊及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目所在地的住房和城乡建设部门网站，查阅政府主管部门公开披露的房地产违规销售行为的行政处罚信息。

### 三、核查的项目范围

(一) 根据大连友谊提供的房地产项目资料及书面说明、最近三年信息披露公告文件并经本独立财务顾问查验，报告期内，大连友谊自身未直接从事房地产

开发业务。

(二) 报告期内，大连友谊下属合并财务报表范围内的公司中从事房地产开发业务的公司（以下统称“大连友谊下属公司”）及项目情况详见下表：

序号	区域	项目名称	开发单位	项目现状
1	大连	富丽华国际公寓	大连盛发置业有限公司	已竣工在售
2		壹品星海一期	大连发兴房地产开发有限公司	已竣工已售完
3		壹品星海二期		
4		壹品星海三期		
5		壹品天城一期	大连友谊合升房地产开发有限公司	已竣工已售完
6		壹品天城二期		
7		壹品天城三期		
8		壹品天城四期		
9		壹品漫谷		
10			金石谷	大连友谊金石谷俱乐部有限公司
11	沈阳	沈阳友谊时代广场	沈阳星狮房地产开发有限公司	部分竣工在售
12	邯郸	邯郸友谊时代广场	邯郸发兴房地产开发有限公司	部分竣工在售
b13	苏州	海尚壹品	江苏友谊合升房地产开发有限公司	已竣工已售完
14		双友·新和城	苏州双友置地有限公司	已竣工已售完

#### 四、核查结果与意见

##### (一) 关于是否存在闲置用地情况的核查

##### 1、关于闲置用地问题的主要规定

##### (1) 《闲置土地管理办法》（2012年）

根据《闲置土地处置办法》（2012年）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。

## (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

全国人大常委会于 2019 年 8 月 26 日修订了《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称“《房地产管理法》”），其中第二十六条规定：“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。”

## 2、核查结果

经核查并与大连友谊确认：

(1) 截至本专项核查意见出具日，报告期内，大连友谊下属公司未曾收到有关自然资源部门发出的《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、土地被收回的情形；截至本专项核查意见出具日，报告期内，大连友谊下属公司未曾收到有关自然资源部门发出的《调查通知书》，不存在正在被（立案）调查的情况。

(2) 本独立财务顾问于自然资源部及相关自然资源部门网站查询了相关公开信息，前述公开查询信息未显示大连友谊下属公司于报告期内存在因闲置土地被自然资源管理部门行政处罚或立案调查的情形。

(3) 经核查，2011年4月15日，大连友谊金石谷俱乐部有限公司曾因未经批准非法占地，被大连市国土资源和房屋管理局处以没收非法占地的建筑物和其他设备并罚款人民币38350元的行政处罚。大连友谊金石谷俱乐部有限公司接受处罚并已及时缴纳罚款。上述行政处罚不在报告期内且对本次重大资产出售无实质性影响。

(4) 除大连金石谷项目前述情形外，大连友谊下属公司不存在未竣工的涉及商品房住宅地产和商业办公地产开发的在建、拟建项目。

## 3、核查意见

基于前述核查并根据大连友谊的确认，大连友谊报告期内不存在涉及土地闲置的情形。

### (二) 关于是否存在炒地情况的核查

#### 1、关于炒地问题的主要规定

##### (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》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。

(2)《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号文)

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。”

(3)《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)

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。”

(4)《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号文)

国办发[2013]17号规定：“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。”

## 2、核查结果

(1)经核查并根据大连友谊的确认，大连友谊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。

(2) 本独立财务顾问于自然资源部及相关自然资源部门网站查询了相关公开信息,该等公开查询信息未显示大连友谊下属公司于报告期内存在因违法转让土地等炒地情形被国土资源管理部门行政处罚或立案调查的情形。

### 3、核查意见

基于前述核查并根据大连友谊的确认,大连友谊于报告期内不存在违法转让土地等炒地情形。

#### (三) 关于是否存在捂盘惜售及哄抬房价情况的核查

##### 1、关于涉及捂盘惜售及哄抬房价问题的部分主要规定

(1)《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)

国务院办公厅于2010年1月7日发布了《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),其中规定:“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”。

(2)《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号文)

国发[2010]10号文规定:“对取得预售许可或者办理现房销售备案的商品房开发项目,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”。

(3)《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号文)

住房和城乡建设部于2010年4月13日发布的建房[2010]53号文,其中规定:“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”。

(4)《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号文)

国办发[2013]17号文规定：“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、核查结果

(1)经核查并根据大连友谊的确认，大连友谊下属公司于报告期内无新取得预售许可证的商品住房开发项目。

(2)经核查，大连盛发置业有限公司及沈阳星狮房地产开发有限公司因施工问题存在以下行政处罚：

大连盛发置业有限公司于2015年因在富丽华北、长江路南、致富街西、天津街东地块改造项目装饰装修、通风空调、智能建筑工程中未按照国家规定办理工程质量监督手续的行为，被大连市城乡建设委员会处以人民币20万元的罚款并责令改正的行政处罚；因在富丽华北、长江路南、致富街西、天津街东地块改造项目装饰装修、通风空调、智能建筑工程中未办理施工可许证，擅自开工的行为，被大连市城乡建设委员会处2万元罚款并责令期限补办有关手续的行政处罚。大连盛发置业有限公司均已及时纠正并已缴纳罚款，上述处罚不在报告期内且对本次重大资产出售无实质性影响。

沈阳星狮房地产开发有限公司于2017年9月26日因未申请工程质量等级核验擅自使用的行为，被沈阳市城乡建设委员会处以人民币2万元罚款行政处罚；沈阳星狮房地产开发有限公司已及时纠正并已缴纳罚款，上述行政处罚对本次重大资产出售无实质性影响。

## 3、核查意见

基于前述核查并根据大连友谊的确认，大连友谊下属公司于报告期内不存在捂盘惜售、哄抬房价的情形。

#### （四）关于房地产开发业务是否受到行政处罚或正在被立案调查情形的核查

##### 1、核查结果

（1）经核查，大连盛发置业有限公司、沈阳星狮房地产开发有限公司的房地产开发企业资质证均已过证照有效期。大连盛发置业有限公司及沈阳星狮房地产开发有限公司开发项目的建设工程均已竣工，但为自持商业物业运营之目的，沈阳星狮房地产开发有限公司的沈阳友谊广场项目尚有自持商业物业部分有待装修装饰施工。

经核查及大连友谊确认，上述大连盛发置业有限公司、沈阳星狮房地产开发有限公司的开发项目均已竣工，不再涉及房地产开发资质；就装修装饰施工使用，上述公司将由具有相应施工资质的企业负责施工，且如涉及相关行政许可的，上述公司将依据《建设工程施工许可管理办法》等规定要求办理相关手续。

（2）经查询，除本核查意见前述披露的行政处罚外，大连友谊下属公司相关自然资源主管部门、住房和城乡建设部门、各级政府网站相关公开信息，前述公开查询信息未显示大连友谊下属公司于报告期内就房地产开发业务受到行政处罚或正在被立案调查。

##### 2、核查意见

基于上述核查并根据大连友谊确认，大连友谊下属公司于报告期内不存在因房地产开发业务受到行政处罚或正在被立案调查的情形。

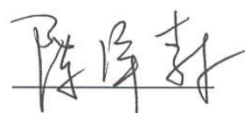
---

(本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于大连友谊（集团）股份有限公司本次交易相关内幕信息知情人股票交易自查报告的核查意见》之签署页)

项目主办人：



胡时阳



陈泽森



国泰君安证券股份有限公司

2020年5月29日