

招商证券股份有限公司
关于南京化纤股份有限公司 2016 年度非公开发行股票
之
房地产业务专项核查报告



广东省深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38 至 45 层

招商证券股份有限公司

关于南京化纤股份有限公司 2016 年度非公开发行股票

之

房地产业务专项核查报告

招商证券股份有限公司（以下简称“保荐机构”）受南京化纤股份有限公司（以下简称“发行人”或“南京化纤”）委托，担任发行人 2016 年非公开发行 A 股股票并上市（以下简称“本次发行”）项目的保荐机构。

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，以及国务院办公厅《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，保荐机构对报告期内（2014 年度、2015 年度和 2016 年度）发行人及纳入合并报表范围内的全资、控股房地产子公司（以下简称“发行人及下属公司”）在房地产开发过程中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进行了专项核查，并出具本专项核查报告。

发行人已保证：（1）发行人提供的文件和所作的陈述和说明是完整、真实和有效的；（2）发行人提供文件的原件上的签字和印章均为真实的；（3）一切足以影响本专项核查报告的事实和文件均已向保荐机构披露，而无任何隐瞒、疏漏之处。经核查验证和独立判断，保荐机构认为，发行人的上述保证真实可靠，其向保荐机构提供的文件资料足以采信。

保荐机构在此同意，发行人可以将本专项核查报告作为发行人本次发行申请文件之一，随其他申报材料一起上报有关主管部门，并依法对保荐机构出具的专项核查报告承担责任。

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 日发布了国办发[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，保荐机构通过如下核查方法及核查手段进行核查：

（一）明确核查范围：

保荐机构根据《监管政策》的要求，将本次专项核查的核查范围明确为发行人及下属公司报告期内在建、拟建及已完工的房地产开发项目。

（二）保荐机构对发行人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、查阅发行人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/备案等建设批准文件及证照；

3、核查发行人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；

4、听取发行人相关负责人就有关事实的陈述和说明；

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、发行人及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目所在的市、区的地方国土资源部门网站及其所在省份的省级国土资源部门网站，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：

已浏览的国土资源部门网站

序号	国土部门名称	网址信息
1	中华人民共和国国土资源部	http://www.mlr.gov.cn/
2	江苏省国土资源厅	http://www.jsmlr.gov.cn/
3	南京市国土资源局	http://www.njgt.gov.cn/
4	南京市国土资源局栖霞分局	http://qxgtj.njgt.gov.cn/

6、查阅发行人公开挂牌转让金羚地产的公告材料、重大资产出售的申请文件、审批文件和资产交割材料。

（三）保荐机构对发行人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、查阅报告期内发行人的财务报表、审计报告等财务文件；

2、浏览发行人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国土资源部门网站，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。

3、查阅发行人公开挂牌转让金羚地产的公告材料、重大资产出售的申请文件、审批文件和资产交割材料。

（四）保荐机构对发行人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、查阅发行人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、查阅发行人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；
- 3、查阅发行人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预售合同/销售合同等资料；
- 4、查阅发行人及下属公司报告期内的财务报表和审计报告，核查报告期内发行人预售商品住房的收入情况；
- 5、查阅发行人公开挂牌转让金羚地产的公告材料、重大资产出售的申请文件、审批文件和资产交割材料。

三、核查的项目范围

本次自查的范围为公司及纳入合并报表范围内的全资、控股房地产子公司报告期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，以及是否因该等违法违规行为被行政处罚或正在接受调查的情况。

（一）发行人房地产业务概况

报告期内，发行人通过控股子公司南京金羚房地产开发有限公司（以下简称“金羚地产”）开展房地产业务。除金羚地产外，报告期内公司及其纳入合并报表范围内的其他子公司不存在经营房地产业务的情况。

2014 年 5 月，公司启动通过国有产权公开挂牌方式转让所持有的金羚地产 70.00% 股权相关工作，经过公开挂牌，交易对方最终确定为中国电建地产集团有限公司。2015 年 4 月 15 日，公司 2015 年第一次临时股东大会审议通过了《关于重大资产出售方案的议案》及其相关议案，同意将发行人持有的金羚地产 70.00% 股权转让给电建地产。2015 年 8 月 6 日，金羚地产在南京市工商行政管理局办理了本次股权转让的变更登记手续，公司完全退出房地产开发业务。

（二）金羚地产经营情况

金羚地产成立 2008 年 12 月 16 日，住所为南京市栖霞区化纤新村 28 号，经营范围为房地产开发、经营；物业管理。

截至 2015 年 8 月公司转让所持有的金羚地产 70.00% 股权之时，金羚地产以房地产开发、经营，物业管理为主营业务，拥有房地产开发企业暂定资质，按贰级标准从事房地产开发经营业务。自成立至对外转让，金羚地产仅有一个开发项目，即“乐居雅花园”项目，该项目自 2009 年 12 月开工，计划分五期开发，完成了一期、二期的开发和销售。截至金羚地产对外转让之时，“乐居雅花园”开发项目中第三至五块土地尚未开发。截至 2015 年 8 月，“乐居雅花园”开发的基本情况如下：

序号	项目	项目坐落	所在土地	开发状态
1	乐居雅花园一期	南京市栖霞区燕子矶	宁栖国用（2009）第 14507 号	完工
2	乐居雅花园二期	南京市栖霞区燕子矶	宁栖国用（2009）第 14431 号	完工
3	乐居雅花园三期	南京市栖霞区燕子矶	宁栖国用（2013）第 17900 号	拟建
4	乐居雅花园四期	南京市栖霞区燕子矶	宁栖国用（2014）第 03921 号、宁栖国用（2014）第 03922 号	拟建
5	乐居雅花园五期	南京市栖霞区燕子矶	宁栖国用（2014）第 03070 号、宁栖国用（2014）第 03065 号	拟建

四、核查结果与意见

（一）关于是否涉及闲置土地

1、相关规定

（1）国务院于 2008 年 1 月 3 日颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》（以下简称“国发[2008]3 号文”）第（六）条“严格执行闲置土地处置政策”规定：“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) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年修正, 以下简称“《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) 2012 年 6 月 1 日, 国土资源部修订了《闲置土地处置办法》(2012 年 7 月 1 日起施行, 以下简称“现行《闲置办法》”), 该办法第二条规定: “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”。

现行《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”。

现行《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”。

现行《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”。

（4）《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”。

2、核查意见

基于核查情况，保荐机构认为，报告期内发行人及下属公司列入核查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地被国土资源部门处以行政处罚或正在接受（立案）调查的情况。

（二）关于是否涉及炒地行为

1、相关规定

（1）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）现行法律法规及规范性文件均未对“炒地”的含义、内容或适用条件作出具体明确的规定。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》（以下简称“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”。保荐机构根据对前述规定的理解，认为炒地行为是指取得国有建设用地使用权后不按照合同规定开工建设，且违反国家关于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的行为。

2、核查意见

基于核查情况，保荐机构认为，报告期内发行人及下属公司列入核查范围的房地产开发项目不存在因炒地行为被国土资源管理部门予以行政处罚或（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。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

1、相关规定

（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”。

2、核查意见

基于核查情况，保荐机构认为，报告期内发行人及下属公司列入核查范围的房地产开发项目不存在因国发[2010]10号文第(九)条、国办发[2013]17号文第五条项下的捂盘惜售、哄抬房价行为被房产管理部门予以重大行政处罚或(立案)调查的情形。

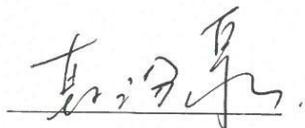
五、结论意见

综上所述，保荐机构认为，发行人及下属公司报告期内列入核查范围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。

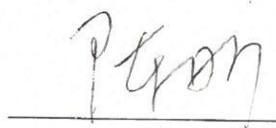
(本页以下无正文)

(本页无正文,为《招商证券股份有限公司关于南京化纤股份有限公司 2016 年度非公开发行股票之房地产业务专项核查报告》之签章页)

保荐代表人:



韩汾泉



陈 昕

