

# 浙商证券股份有限公司关于浙江龙盛集团股份有限公司房地产业务是否存在炒地、闲置土地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题的专项核查意见

致：中国证券监督管理委员会

浙江龙盛集团股份有限公司（以下简称“浙江龙盛”、“上市公司”、“发行人”或“公司”）于 2016 年 8 月 11 日召开 2016 年第三次临时股东大会，审议通过公司非公开发行股票的相关议案，公司拟非公开发行 24,500 万股股票。浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”、“保荐机构”）接受浙江龙盛的委托，担任其非公开发行股票项目的保荐机构。

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，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，以及国务院《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”）的要求，保荐机构对报告期内（2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-3 月）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，并出具本专项核查意见。

本专项核查意见仅供发行人本次非公开发行股票之目的使用，不得用作任何其他用途。

## 一、核查依据

- 1、国务院于 2010 年 4 月 17 日颁发了“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行为是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情况”。

适用的主要文件列示如下：

序号	政策、部门规章及规范性文件	简称
1	《中华人民共和国土地管理法》	《土地管理法》
2	《中华人民共和国城市房地产管理法（2007 修正）》	《城市房地产管理法》
3	《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》	国土资发[2004]71 号
4	《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权》	国土资源部令第 39 号
5	《关于切实落实保障性安居工程用地的通知》	国土资发[2009]58 号
6	《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	国办发[2006]37 号
7	《关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》	国办发[2007]71 号文
8	《国务院关于促进节约集约用地的通知》	国发[2008]3 号文
9	《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国办发[2008]131 号文
10	《国土资源部关于严格建设用地管理促进批而未用土地利用的通知》	国土资发[2009]106 号文
11	《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
12	《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
13	《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预	建房[2010]53 号文

序号	政策、部门规章及规范性文件	简称
	售制度有关问题的通知》	
14	《国务院关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点切实做好农村土地整治工作的通知》	国发[2010]47号文
15	《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
16	《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
17	《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	国土资发[2010]34号文
18	《国土资源部、住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地建设管理调控的通知》	国土资发[2010]151号文
19	《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》	国土资发[2010]204号文
20	《国土资源部关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》	国土资发[2012]47号文
21	《闲置土地处置办法》(2012修订)	《闲置办法》
22	《国土资源部、住房和城乡建设部关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》	国土资电发[2012]87号文
23	《国土资源部关于严格执行土地使用标准大力促进节约集约用地的通知》	国土资发[2012]132号文
24	《国土资源部关于修改《建设用地审查报批管理办法》的决定(2016)》	国土资源部令第69号

## 二、核查方法及手段

### (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。

序号	项目名称	开发主体	土地性质	项目状态
1	平湖·龙盛蓝郡	平湖市晟宇置业有限公司	出让用地	全部竣工
2	上海静安·龙盛佳苑(319#)	上海龙盛置业有限公司	出让用地	全部竣工
3	上海静安·龙盛雅苑(6#)	上海晟宇置业有限公司	出让用地	全部竣工
4	上海闵行·龙盛商业广场	上海龙盛商业发展有限公司	出让用地	全部竣工
5	上海静安·华兴新城	上海晟诺置业有限公司	出让用地	拟建
6	上海静安·大统基地	上海北航置业发	出让用地	拟建

序号	项目名称	开发主体	土地性质	项目状态
		展有限公司		
7	上海静安 黄山路地块	上海晟宇置业有限公司	出让用地	在建
8	上虞 高铁新城 J3 号地块	绍兴市上虞金座置业有限公司	出让用地	拟建
9	上虞 道墟镇 J1 号地块	上虞安兴置业有限公司	出让用地	拟建

## (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土地出让金收据、发票等土地出让金支付凭证；

3、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，核查目前尚未动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或是否已取得延期开工许可；

5、听取发行人相关负责人就有关事实的陈述和说明，并实地查验了部分房地产项目；

6、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所在地的地方国土资源主管部门出具的报告期内发行人未因闲置土地受到行政处罚、未被（立案）调查的证明文件；

7、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：

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	<a href="http://www.mlr.gov.cn/">http://www.mlr.gov.cn/</a>
2	上海市规划和国土资源管理局	<a href="http://www.shgtj.gov.cn/">http://www.shgtj.gov.cn/</a>
3	浙江省国土资源厅	<a href="http://www.zjdlr.gov.cn/">http://www.zjdlr.gov.cn/</a>
4	嘉兴市国土资源局	<a href="http://www.jxgtzy.gov.cn/">http://www.jxgtzy.gov.cn/</a>
5	绍兴市国土资源局	<a href="http://td.sx.gov.cn/">http://td.sx.gov.cn/</a>

**(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、查阅报告期内发行人的对外投资、合作项目相关的合同/协议等文件资料；
- 3、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所在地的地方国土资源部门出具的报告期内发行人无违法无违规的证明文件；
- 4、浏览国土资源部网站以及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，具体核查的网站信息参见本核查意见“二、自查方法及手段”之“(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”所示。

**(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房预售合同/销售合同及销售发票，分析是否存在签订虚假商品住房买卖合同哄抬房价的情形；

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与城乡建设部门出具的报告期内发行人无违法无违规的证明文件。

### 三、专项核查过程

#### （一）关于是否存在闲置土地情形的核查

##### 1、法律法规相关规定

（1）根据“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。对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，国土资源部要会同有关部门抓紧研究制订具体办法。”

（2）《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，也可认定为闲置土地。”

《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办法》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。”

(3)《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、关于是否存在闲置土地情形的核查

编号	项目名称	完工情况	土地出让合同约定的开工时间	实际开工时间	备注
1	平湖·龙盛蓝郡	已完工	2010-11-28	2010-11-15	/
2	上海静安·龙盛佳苑(319#)	已完工	2009-12-30	2009-11-15	
3	上海静安·龙盛雅苑(6#)	已完工	2010-09-30	2010-09-08	/
4	上海闵行·龙盛商业广场	已完工	2011-06-01	2011-05-30	/
5	上海静安·华兴新城	未动工	2009-03-01	/	土地尚未交付
6	上海静安·大统基地	未动工	2009-03-01	/	土地尚未交付
7	上海静安·黄山路地块	未完工	2017-07-28	2016-12-31	/
8	上虞·高铁新城J3号地块	未动工	2014-10-10	/	已开具延期开工许可
9	上虞·道墟镇J1号地块	未动工	2014-12-27	/	已开具延期开工许可

## 3、核查结果

经核查，报告期内，发行人及其下属子公司房地产开发项目未超过约定或政府主管部门同意的动工开发日期满一年。

报告期内，发行人及其下属子公司尚未竣工的商品在建项目不存在已动工开发但开发建设用地面积占应动工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情形。

根据对国土资源部网站和发行人及其下属子公司房地产开发项目所在地区的国土资源部门网站的查询结果，发行人及其下属子公司在报告期内未受到国土资源部门因土地闲置作出的行政处罚。另外，发行人也已取得上海市静安区、浙江省平湖市以及浙江省绍兴市上虞区国土资源部门出具的无土地方面违法行为的证明文件。因此，保荐机构认为，报告期内，发行人及其下属子公司不存在因土地闲置被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

## (二) 关于是否存在炒地情形的核查

编号	项目名称	土地出让合同签订时间	是否存在转让土地使用权的情况
1	平湖·龙盛蓝郡	2009-12-28	否
2	上海静安·龙盛佳苑（319#）	2009-08-27	否
3	上海静安·龙盛雅苑（6#）	2009-12-25	否
4	上海闵行·龙盛商业广场	2010-12-24	否
5	上海静安·华兴新城	2016-01-26 /2007-05-30	否
6	上海静安·大统基地	2007-05-31	否
7	上海静安·黄山路地块	2015-12-03	否
8	上虞·高铁新城 J3 号地块	2013-10-23	否
9	上虞·道墟镇 J1 号地块	2013-12-31	否

1、经核查，报告期内发行人商品房开发项目不存在直接对外转让土地使用权的情形。

2、通过查询国土资源部和上述房地产项目所在地国土资源部门浙江省国土资源厅、嘉兴市国土资源局、绍兴市国土资源局、上海市规划和国土资源管理局的网站，发行人及其下属子公司在报告期内未受到国土资源部门就炒地行为作出的行政处罚。另外，发行人也已取得上海市静安区、浙江省平湖市以及浙江省绍兴市上虞区国土资源部门出具的无土地方面违法行为的证明文件。因此，保荐机构认为，报告期内，发行人及其下属子公司不存在因炒地被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

### （三）关于是否存在捂盘惜售行为的核查

根据建房[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”。

本保荐机构对发行人销售楼盘的预售证取得时间和实际开盘时间进行对比，检查楼盘是否于取得预售证后 10 日内公开销售，具体情况如下：

#### 1、平湖·龙盛蓝郡



序号	预售证号	取得时间	实际开盘时间	是否取得预售证后 10 日内开盘
1	平售许字（2011）第 19 号	2011-09-22	2011-09-29	是
2	平售许字（2011）第 25 号	2011-11-25	2011-12-02	是
3	平售许字（2012）第 1 号	2012-01-29	2012-02-25	是
4	平售许字（2013）第 3 号	2013-02-16	2013-02-23	是
5	平售许字（2013）第 24 号	2013-10-24	2013-11-02	是

## 2、上海静安·龙盛佳苑

上海龙盛置业有限公司（龙盛置地集团有限公司前身，以下简称“乙方”或“龙盛置业”）与上海市闸北区旧区改造动迁总指挥办公室（以下简称“甲方”或“拆迁办”）于 2010 年 2 月 4 日签订了《闸北区 319 地块就近安置动迁配套商品房项目搭桥回购协议》（以下简称“回购协议”）。回购协议第二条：回购价款 2.1 约定“根据本协议第一条确定之回购范围，依据闸北区十四届人民政府常务会议审议同意的上海现代工程咨询有限公司预评估报告，各方确认本项回购款总价为：105,387.5 万元，折合单价为 14,108.20 元每平方米，（扩初批复地上建筑面积为 74,699.5 平方米），其中住宅部分回购款 824,114,564.5 元，非住宅部分回购款 229,760,435.5 元。该回购价款由乙方包干使用，不做调整。”由于龙盛佳苑为动迁安置房项目，房屋建成后由政府按照回购协议约定价格回购，即不存在发生捂盘惜售行为的可能。

## 3、上海静安·龙盛雅苑

上海晟宇置业有限公司（以下简称“乙方”或“晟宇置业”）与上海市闸北区旧区改造动迁总指挥办公室（以下简称“甲方”或“拆迁办”）于 2010 年 8 月 3 日签订了《闸北区彭越浦六号地块就近安置动迁配套商品房项目搭桥回购协议》（以下简称“回购协议”）。回购协议第二条：回购价款 2.1 约定“根据本协议第一条确定之回购范围，依据闸北区十四届人民政府常务会议审议同意的上海现代工程咨询有限公司预评估报告，各方确认本项回购款总价为：93,547 万元，甲方回购后即取得本建设项目范围内所有子项目之产权，乙方同意配合甲方搭桥使用。本项目可售地上建筑面积 56,869 平方米，折合单价为人民币 16,449.56 元每平方米，其中住宅部分回购款 892,902,843 元、非住宅部分回购款 42,561,263 元。该回购价款由乙方包干使用，不作调整。”由于龙盛雅苑为动迁安置房项目，

房屋建成后由政府按照回购协议约定价格回购，即不存在发生捂盘惜售行为的可能。

#### 4、上海闵行·龙盛商业广场

序号	预售证号	取得时间	实际开盘时间	是否在取得预售证后10日内开盘
1	闵行房管(2013)0000587	2013-11-15	2013-11-24	是

#### 5、其它项目

经核查，截止本报告出具日，绍兴市上虞安兴置业有限公司名下的上虞区道墟镇J1号地块项目、绍兴市上虞金座置业有限公司名下的高铁新城J3地块，龙盛置地集团有限公司负责开发的上海静安·华兴新城、上海静安·黄山路地块、上海静安·大统基地项目，目前处在项目开发前期，尚未进入销售阶段，不存在捂盘惜售的行为。

综上，上海静安·龙盛佳苑和上海静安·龙盛雅苑两个项目是由政府按协议回购的保障房项目，不存在捂盘惜售行为。上海闵行·龙盛商业广场和平湖·龙盛蓝郡两个项目在取得预售许可证10日内开盘销售。结合上海市闵行区住房保障和房屋管理局为项目公司上海龙盛商业发展有限公司出具的证明文件和平湖市房地产管理处为平湖市晟宇置业有限公司出具的无违法无违规行为的证明文件，保荐机构认为，报告期内，发行人及其下属子公司在报告期内未曾受到有关主管部门就商品住房开发项目涉及捂盘惜售行为作出的行政处罚，不存在因商品住房开发项目涉及捂盘惜售行为正在被有关主管部门（立案）调查的情况。

#### （四）关于是否存在哄抬房价行为的核查

根据建房[2010]53号文第二条规定“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，但未在规定的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”

本保荐机构核查了发行人上述已完成的4个房地产项目：上海静安·龙盛佳苑、上海静安·龙盛雅苑、上海闵行·龙盛国际商业广场和平湖·龙盛蓝郡，由于上海静安·龙盛佳苑和上海静安·龙盛雅苑为动迁安置房项目，房屋建成后由政府按

照回购协议约定价格回购，不具备发生哄抬房价行为的可能性，保荐机构对平湖·龙盛蓝郡和上海闵行·龙盛国际商业广场的商品住房价目表、预售合同、销售收入证明以及项目公司收入情况进行了核查，发行人价格合理且销售合同真实、有效。平湖市物价局、上海市闵行区市场监督管理局亦分别对项目公司平湖市晟宇置业有限公司和上海龙盛商业发展有限公司出具了无违法无违规行为的证明文件。因此，保荐机构认为，发行人及其下属子公司在报告期内未曾受到有关主管部门就商品住房开发项目涉及哄抬房价行为作出的行政处罚，不存在因商品住房开发项目涉及哄抬房价行为正在被有关主管部门（立案）调查的情况。

#### **四、结论意见**

经核查，本保荐机构认为，发行人及其下属子公司的房地产开发项目不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，发行人及其下属子公司报告期内不存在因该等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（以下无正文）

（此页无正文，为《浙商证券股份有限公司关于浙江龙盛集团股份有限公司房地产业务是否存在炒地、闲置土地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题的专项核查意见》之签章页）



2017年5月26日

（此页无正文，为《浙商证券股份有限公司关于浙江龙盛集团股份有限公司房地产业务是否存在炒地、闲置土地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题的专项核查意见》之签章页）