

北京市通商律师事务所

关于上海同济科技实业股份有限公司

执行国务院房地产调控政策规定

之

专项核查法律意见

通商律師事務所

Commerce & Finance Law Offices

中國北京朝阳区建国门外大街12号新华保险大厦6层 邮编: 100022

電話: 8610-65693399 傳真: 8610-65693838, 65693836, 65693837

電子郵件: Beijing@tongshang.com 網址: www.tongshang.com

通商律師事務所

Commerce & Finance Law Offices

中國北京市朝阳区建国门外大街甲12号新华保險大厦6层 邮编： 100022

電話： 8610-65693399 傳真： 8610-65693838, 65693836, 65693837

網址： www.tongshang.com.cn

关于上海同济科技实业股份有限公司

执行国务院房地产调控政策规定之专项核查法律意见

致：上海同济科技实业股份有限公司

根据上海同济科技实业股份有限公司（以下简称“**同济科技**”或“**发行人**”）的委托，北京市通商律师事务所（以下简称“**本所**”或“**我们**”）指派姜海涛律师、刘涛律师、廖学勇律师（以下合称“**本所律师**”）作为发行人 2017 年度配股公开发行（以下简称“**本次发行**”）的专项法律顾问，根据国务院于 2010 年 4 月 17 日发布的国发[2010]10 号《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“**国发[2010]10 号文**”）、国务院办公厅于 2013 年 2 月 26 日发布的国办发[2013]17 号《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**”）以及中国证券监督管理委员会（以下简称“**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》（以下简称“**《监管政策》**”）关于房地产企业再融资的相关要求，对同济科技及其合并报表范围内的下属房地产公司（以下简称“**发行人及其下属公司**”）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、哄抬房价等违法违规行为进行了专项核查（以下简称“**本次专项核查**”），并出具本专项核查法律意见（以下简称“**本法律意见书**”）。

（声明）

本所及经办律师依据《中华人民共和国证券法》、《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）》等规定及本法律意见书出具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，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整、及时，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。

本所已得到发行人的承诺与保证，即发行人已向本所提供了出具法律意见书所需的全部原始书面材料或副本材料，且该等材料均真实、准确、完整、及时、有效，无任何隐瞒、遗漏和虚假之处，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的；提交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，发行人愿承担违反前述承诺或保证的一切法律责任。本所律师根据前述文件、材料所支持的事实出具本法律意见书。

本所律师对于与出具法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，依赖有关政府部门、发行人或其他单位出具的证明文件或相关专业报告发表法律意见。

本所出具的法律意见书仅供发行人为本次发行之目的而使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本所出具的法律意见书作为发行人本次发行必备的法定文件，随其他申报材料一起上报，并依法对出具的法律意见承担责任。

基于上文所述，本所根据有关法律、法规和中国证监会的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本专项核查法律意见。

(正文)

为本法律意见书表述方便，在本法律意见书中，除非另有说明，以下左栏所列词语具有相应右栏所表述的涵义：

泰州同济	指	泰州同济房地产有限公司
同旌置业	指	上海同旌置业有限公司
同瓴置业	指	上海同瓴置业有限公司
同瑞地产	指	上海同瑞房地产开发有限公司
同悦湾置业	指	上海同悦湾置业有限公司
同筑置业	指	上海同筑置业有限公司
常熟同济	指	常熟同济科技园有限公司
南通同济	指	南通同济科技园有限公司
慈溪置业	指	慈溪同济科技园置业有限公司
上海同岐	指	上海同岐企业管理有限公司
报告期	指	2014年度、2015年度、2016年度及2017年1月至3月
中国	指	中华人民共和国，为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区

为出具本法律意见书，本所律师采取了如下核查措施：

1. 要求发行人提供报告期内房地产开发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、土地使用证等权属证明文件资料；

2. 要求发行人提供报告期内房地产开发项目相关的用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证、竣工验收备案表等规划、建设相关的文件资料；
3. 访谈发行人高级管理人员、销售部门负责人，核查发行人是否存在哄抬房价的行为；
4. 审核发行人提供的其他有关商品住房开发项目预售、销售相关的文件资料；
5. 审核发行人及其下属公司报告期内部分房地产开发项目所在地区的地方国土资源部门、房产管理部门出具的相关说明；
6. 前往发行人及其下属公司报告期内部分房地产开发项目现场进行核查；
7. 听取发行人就有关事实的陈述和说明；
8. 查询中华人民共和国国土资源部网站，以及发行人及其下属公司报告期内房地产开发项目所在地区的国土资源部门网站，检索发行人及其下属公司报告期内是否存在因土地闲置和炒地等违法违规行为受到国土资源部门的行政处罚或正在被（立案）调查的情况；查询发行人及其下属公司报告期内房地产开发项目所在地区的房产管理部门网站，检索发行人及其下属公司报告期内是否存在因捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况。查询的具体网站如下：

序号	政府部门名称	网址
1	中华人民共和国国土资源部	http://www.mlr.gov.cn
2	上海市规划和国土资源管理局	http://www.shgtj.gov.cn
3	上海市嘉定区规划和国土资源管理局	http://jdgj.jiading.gov.cn
4	上海市浦东新区规划和土地管理局	http://planning.pudong.gov.cn/WebSite/index.aspx
5	上海闵行规划和土地局	http://www.shmh.gov.cn/sites/mhgtj/dyn/ViewIndex.ashx
6	上海松江区规划和土地管理局	http://sjgtj.songjiang.gov.cn
7	浙江省国土资源厅	http://www.zjdlr.gov.cn
8	宁波市国土资源局	http://www.nblr.gov.cn
9	慈溪市国土资源局	http://guotu.cixi.gov.cn
10	江苏省国土资源厅	http://www.jsmlr.gov.cn
11	泰州市国土资源局	http://www.jsmlr.gov.cn/tz
12	常熟市国土资源局	http://wmdw.jsmw.com
13	南通市国土资源局	http://www.ntgt.gov.cn

14	太仓市国土资源局	http://www.taicang.gov.cn/col/col19916/index.html
15	上海市住房和城乡建设管理委员会	http://www.shjjw.gov.cn
16	上海市嘉定区住房保障和房屋管理局	http://fgj.jiading.gov.cn
17	上海市浦东新区建设和交通委员会	http://www.pdjjw.gov.cn
18	上海市闵行区建设和管理委员会	http://www.shmh.gov.cn/sites/jgw/dyn/ViewIndex.ashx
19	上海市松江区住房保障和房屋管理局	http://fgj.songjiang.gov.cn
20	江苏省住房保障和房产管理局	http://jssfj.com
21	泰州市住房和城乡建设局	http://www.tzjs.gov.cn
22	江苏省住房保障和房产管理局	http://jssfj.com
23	南通市住房保障和房产管理局	http://www.ntfc.gov.cn

一、本次专项核查适用的相关规定

1. 国务院于2010年4月17日发布的国发[2010]10号文第（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，并限制有违法违规行为的企业新购置土地”、“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日发布的国办发[2013]17号文第五条规定：“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日发布的《监管政策》规定：“上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的，国土资源部不再进行事前审查，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；对于是否存在正在被（立案）调查的事项，中介机构应当充分核查披露”、“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、本次专项核查的项目范围

根据发行人提供的文件资料、发行人的书面确认以及本所律师的核查，发行人及其下属公司报告期内在建、拟建及已竣工的房地产开发项目共计11个。其中，在建项目5个，拟建项目1个，已竣工项目5个，具体项目如下表所示：

序号	项目名称	项目座落	开发主体	开发状态
1	同济家园	泰州海陵区梅兰东路南侧（牧院生活区北侧）	泰州同济	已竣工
2	泗泾项目	上海松江区泗泾镇8街坊69/1丘	同旌置业	在建
3	同瓴佳苑	上海大场镇0006街坊75/13丘	同瓴置业	已竣工
4	华一新城（二期）	上海梅龙镇406街坊8丘	同瑞地产	在建
5	同悦湾华庭（AE-20地）	上海机场镇28街坊103/6丘	同悦湾置业	已竣工
6	同悦湾华庭（AC-13地块）	上海机场镇28街坊103/8丘		在建
7	融景雅苑	上海南翔镇红翔村242/1丘	同筑置业	已竣工
8	常熟科技园	常熟东南经济开发区东南大道以南、湖山路以西	常熟同济	已竣工
9	南通科技园	南通崇川区观音山街道新胜路北侧、世伦路西侧	南通同济	在建
10	文化商务区11#-C地块（暂定名）	慈溪白沙路街道	慈溪置业	在建
11	WG2017-1-3地块（暂定名）	太仓科教新城海运堤路南、梅村路北	上海同岐	拟建

三、本次专项核查的核查结果与意见

（一）关于是否涉及闲置土地的核查

1. 核查的法律依据

本项核查的主要法律依据为《中华人民共和国土地管理法（2004年修正）》（以下简称“《土地管理法》”）、《中华人民共和国城市房地产管理法（2007年修正）》（以下简称“《城市房地产管理法》”）以及《闲置土地处置办法（2012年修订）》（国土资源部令第53号，以下简称“《闲置土地处置办法》”）。

（1）根据《土地管理法》第三十七条、《城市房地产管理法》第二十六条及《闲置土地处置办法》第2条等相关规定，下列

情形构成闲置土地:(1)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;(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,中止开发建设满一年的。

- (2) 根据《城市房地产管理法》第二十六条规定,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) 《闲置土地处置办法》第八条列举了属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的六种特殊情形,包括:(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。
- (4) 除不可抗力及上述属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的六种特殊情形外,《闲置土地处置办法》第十四条规定,闲置土地按照下列方式处理:(1)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;(2)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《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。
- (5) 《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. 核查结果

- (1) 截至报告期末，发行人及其下属公司报告期内在建、拟建的房地产开发项目不存在超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年及以上未动工开发且被有关国土资源管理部门认定为闲置土地的情形。
- (2) 截至报告期末，发行人及其下属公司已经动工开发建设、尚未竣工的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且被有关国土资源管理部门认定为闲置土地的情形。
- (3) 根据发行人的确认并经本所律师核查，发行人及其下属公司报告期内的房地产开发项目未曾收到有关国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》，亦不存在因土地闲置而被征收土地闲置费或土地被收回的情形；截至报告期末，发行人及其下属公司不存在正在被（立案）调查的情况。
- (4) 经本所律师对国土资源部网站和发行人及其下属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以及发行人的书面确认，发行人及其下属公司报告期内不存在因闲置土地受到国土资源部门作出的行政处罚或正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

3. 核查意见

基于上述，本所律师认为，发行人及其下属公司的房地产开发项目于报告期内不存在因涉及土地闲置的违法违规行而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（二）关于是否涉及炒地行为的核查

1. 核查法律依据

本项核查的主要法律依据为《城市房地产管理法》，其第三十九条规定：“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：(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. 核查结果

- (1) 根据发行人的确认并经本所律师核查，发行人及其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）的房地产开发项目对外转出的行为。
- (2) 根据发行人的确认并经本所律师核查，发行人及其下属公司在报告期内未曾收到有关国土资源部门就炒地行为发出的《行政处罚决定书》，不存在因为炒地而被处以行政处罚的情形；发行人及其下属公司在报告期内亦未曾收到有关国土资源部门就炒地行为发出的《调查通知书》，不存在因炒地正在被（立案）调查的情况。
- (3) 经本所律师对国土资源部网站和发行人及其下属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以及发行人的书面确认，发行人及其下属公司于报告期内未曾受到国土资源部门就炒地行为作出的行政处罚或因此正在接受国土资源部门（立案）调查的情况。

3. 核查意见

基于上述，本所律师认为，发行人及其下属公司的房地产开发项目于报告期内不存在因涉及炒地的违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（三）关于是否涉及捂盘惜售行为的核查

1. 核查的法律依据

本项核查的主要法律依据为《城市房地产管理法》、建房[2010]53号《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》（以下简称“**建房[2010]53 号文**”）、国办发[2010]4号《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称“**国办发[2010]4 号文**”）、国发[2010]10 号文。

- (1) 《城市房地产管理法》第四十五条规定，商品房预售应当符合下述条件：(1)已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；(2)持有建设工程规划许可证；(3)按提供的预售商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已确定施工进度和竣工交付日期；(4)向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。
- (2) 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”。

(3) 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”。

(4) 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”。

2. 核查结果

根据发行人的确认并经本所律师核查，发行人及其下属公司的房地产开发项目于报告期内销售时均已取得商品住房预售许可证；根据发行人提供的相关材料并经发行人的确认，发行人及其下属公司的房地产开发项目系在取得该等商品住房预售许可证后 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格。

3. 核查意见

基于上述，本所律师认为，发行人及其下属公司的房地产开发项目于报告期内不存在因涉及捂盘惜售的违法违规行而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（四） 关于是否涉及哄抬房价行为

1. 核查的法律依据

本项核查的主要法律依据为建房[2010]53号文、国办发[2010]4号文、国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文。

(1) 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爲”。

2. 核查结果

根据发行人的确认、提供的文件资料并经本所律师抽查相关商品房预售/销售合同，发行人及其下属公司的房地产开发项目于报告期内销售时严格按照申报价格，明码标价对外销售，不存在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。

3. 核查意见

基于上述，本所律师认为，发行人及其下属公司的房地产开发项目于报告期内不存在因涉及哄抬房价的违法违规行爲而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

四、 结论意见

综上所述，本所律师认为，发行人及其下属公司的房地产开发项目于报告期内不存在因国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等国务院房地产调控政策相关规定禁止的闲置土地及炒地等违法违规行爲而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形；发行人及其下属公司的房地产开发项目于报告期内在相关商品住房销售过程中，不存在因国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等国务院房地产调控政策相关规定禁止的捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行爲而受行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

本法律意见书正本一式两份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(本页无正文，为《北京市通商律师事务所关于上海同济科技实业股份有限公司执行国务院房地产调控政策规定之专项核查法律意见》之签章页)



经办律师： 姜海涛

姜海涛

经办律师： 刘涛

刘涛

经办律师： 廖学勇

廖学勇

负责人： 程丽

程丽

年 月 日