

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

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2014年4月28日召开2013年年度股东大会，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9,670万股股票。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。

本保荐机构已根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《保荐人尽职调查工作准则》、《证券发行上市保荐业务管理办法》（以下简称“《保荐管理办法》”）等有关法律、法规和及其他规范性文件的规定和要求，本着行业公认的业务标准、道德规范和勤勉精神，已组织相关人员就发行人报告期内（2011年1月1日至2014年9月30日）商品房开发项目是否符合国家房地产调控相关政策、部门规章及规范性文件中禁止的炒地及闲置土地、捂盘惜售、哄抬房价等用地违法违规行为进行了相关核查。

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、专项核查范围

（一）核查的项目范围

此次核查范围为在发行人报告期内纳入浙江龙盛合并报表范围的所有控股子公司开发经营的商品房项目，以及因各种原因不再开发经营的商品房项目。

根据发行人提供的资料，最近三年及一期即2011年1月1日至2014年9月30日，发行人下属从事房地产开发的控股子公司共6家，其中开发的房地产项目共计5个，包括已完工的项目2个，在建项目2个，拟建项目1个。

核查范围内项目情况如下：

序号	开发主体	完工情况	项目位置	项目名称	土地用途	备注
1	平湖市晟宇置业有限公司	一期完工，二期未完工	平湖	平湖·龙盛蓝郡	住宅用地	-
2	上海龙盛置业有限公司	完工	上海	上海闸北·龙盛佳苑（319#）	住宅用地	动迁安置房项目
3	上海晟宇置业有限公司	完工	上海	上海闸北·龙盛雅苑（6#）	住宅用地	动迁安置房项目
4	上海龙盛商业有限公司	未完工	上海	上海闵行·龙盛商业广场	公共设施用地（商业、体育）	-
5	绍兴市上虞安兴置业有限公司	拟建	上虞	《出让合同》已签署，截至本核查意见出具日，尚未取得土地证	住宅、批发零售用地	-
6	绍兴市上虞金座置业有限公司	该公司 2014 年 5 月成立，截至本核查意见出具日尚未取得土地使用权，亦未进行实质性房地产开发				

（二）核查的适用文件

根据国发〔2008〕3号文、国办发〔2010〕4号文、国发〔2010〕10号文、国办发〔2013〕17号文中关于“加强对闲置土地的调查处理，严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为”及“禁止捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为”的要求，结合但不限于全国人民代表大会常务委员会、国务院、国土资源部等政府部门分别颁布的房地产开发项目用地方面有关规范性文件适用于房地产开发企业的主要条款，本公司对发行人报告期内上述5个商品房开发项目执行相关国务院房地产调控政策规定的情况，进行了逐一核查。

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年修正)》	《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规定》	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
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
11	《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
12	《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
13	《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
14	《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
15	《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
16	《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
17	《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和建设管理调控的通知》	国土资发〔2010〕151号文
18	《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
19	《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
20	《闲置土地处置办法》（2012修订）	《闲置土地处置办法》
21	《国土资源部、住房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
22	《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

二、专项核查过程

（一）关于是否存在炒地和闲置土地情形的核查

保荐机构通过查阅发行人报告期内所有开发项目的土地出让合同、土地使用权证、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和预售许可证等文件，综合分析项目开工时间及预售时间，同时查阅各开发项目相关明细账、项目公司审计报告，核查是否存在闲置土地和炒地行为。

根据发行人提供的文件资料及书面说明、相关主管国土部门出具的证明文件，并经本保荐机构核查，报告期内，发行人核查范围内的5个商品房开发项目

不存在转让土地使用权的情况。

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情况
1	平湖·龙盛蓝郡	2009-12-28	否
2	上海闸北·龙盛佳苑（319#）	2009-08-27	否
3	上海闸北·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	绍兴市上虞安兴置业有限公司	2013-12-31	否

报告期内，发行人商品房开发项目的具体情况如下：

编号	项目名称	完工情况	土地出让合同约定开工时间	实际（预计）开工时间	是否延期开工满1年
1	平湖·龙盛蓝郡	一期已完工，二期尚未完工	2010-11-28	2010-11-15	否
2	上海闸北·龙盛佳苑（319#）	已完工	2009-12-30	2009-11-15	否
3	上海闸北·龙盛雅苑（6#）	已完工	2010-09-30	2010-09-08	否
4	上海闵行·龙盛商业广场	尚未完工	2011-06-01	2011-05-30	否
5	绍兴市上虞安兴置业有限公司	截至本核查意见出具日，尚未取得土地证			

根据上述房地产项目所在地国土管理部门平湖市国土资源局、上海市闸北区规划和土地管理局、上海市闵行区规划和土地管理局、绍兴市上虞区国土资源局分别出具的证明文件，上述房地产子公司能遵守土地管理方面的法律、法规和规章等规范性文件，没有因违反土地管理方面的法律、法规、政策而受到处罚。

经核查，报告期内发行人商品房开发项目不存在炒地和闲置土地等违反相关法律法规的情形。

（二）关于是否存在捂盘惜售行为的核查

根据住房和城乡建设部 2010 年 4 月 13 日发布的《住房和城乡建设部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）第一条的规定“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。”

本保荐机构对 2010 年 4 月 13 日《住房和城乡建设部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》发布后销售楼盘的预售证取得时间和实际开盘销售时间进行对比，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	是否在取得预售证后 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	2012-02-05	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) 上海闸北·龙盛佳苑

上海龙盛置业有限公司（以下简称“乙方”或“龙盛置业”）与上海市闸北区旧区改造动拆迁总指挥办公室（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 82,411.46 元、非住宅部分回购款 22,976.04 元。该回购价款由乙方包干使用，不作调整。”由于龙盛佳苑为动迁安置房项目，房屋建成后由政府定价回购，即不存在发生捂盘惜售行为的可能。

(3) 上海闸北·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拆迁总指挥办公室（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

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（包括但不限于住宅、商业、地下室、配套设施、菜场等）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 89,290.28 元、非住宅部分回购款 4,256.13 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，房屋建成后由政府定价回购，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) 其他项目

经核查，截至本报告出具日，绍兴市上虞安兴置业有限公司尚未取得土地证，绍兴市上虞金座置业有限公司名下无土地使用权，尚未进行实质性房地产开发，不存在捂盘惜售的行为。

根据平湖市住房保障和房屋管理局、上海市闸北区住房保障和房屋管理局、上海市闵行区住房保障和房屋管理局分别出具的证明文件，上述房地产子公司能遵守国家及地方法律、法规、政策，也没有对该单位作出行政处罚的记录。

经保荐机构核查，报告期内发行人商品房开发项目不存在捂盘惜售的违法违规情形。

(三) 关于是否存在哄抬房价行为的核查

根据住建部于 2010 年 4 月 13 日发布的《住房和城乡建设部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》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在报告期内已进行预售的 2 个完工项目和 2 个在建项目的价格备案情况、认购意向书和最终合同签订情况，发行人均按备案价格明码标价进行销售，且相关合同真实、有效。同时，本保荐机构查询了政府主管机构网站公开信息，对重点城市相关项目进行了现场走访以及与项目所属监管部门相关负责人进行访谈，发行人不存在因哄抬房价而受到主管部门处罚的情形。

根据平湖市物价局、上海市闸北区物价局、上海市闵行区物价局分别出具的证明文件，上述房地产子公司能遵守国家及地方法律、法规、政策，未发现违规销售、哄抬房价等行为。

经核查，发行人报告期内商品房开发项目不存在哄抬房价的违法违规行为。

三、结论意见

经核查，本保荐机构认为，发行人报告期内上述核查范围内的商品房项目在开发经营过程中，不存在国发[2008]3 号文、国办发[2010]4 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等相关房地产调控政策规定中禁止的闲置土地、囤地炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规行为。

（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）

浙商证券股份有限公司（盖章）



2014年11月14日