

上海市锦天城律师事务所  
关于广宇集团股份有限公司  
房地产业务的  
专项核查意见

上海市锦天城律师事务所

---

地址：上海市浦东新区花园石桥路 33 号花旗集团大厦 14 楼

电话：021-61059000

传真：021-61059100

邮编：200120

# 目 录

释 义.....	1
正 文.....	2
一、核查的项目范围 .....	2
二、核查的依据 .....	2
三、核查的方式 .....	5
四、核查的结论 .....	6
五、结论性意见 .....	9

**上海市锦天城律师事务所**  
**关于广宇集团股份有限公司房地产业务的**  
**专项核查意见**

（2015）年上锦杭非诉字第 40604 号

**致：广宇集团股份有限公司**

上海市锦天城律师事务所（以下简称“本所”或“锦天城”）接受广宇集团股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”或“广宇集团”）的委托，并根据发行人与本所签订的《专项法律服务合同》，作为发行人2015年度公开发行公司债券（以下简称“本次发行”）的特聘专项法律顾问。

本所根据《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”）和《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”）等国务院房地产调控相关政策规定，以及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）关于规范房地产企业再融资行为的要求，对发行人自2012年1月1日至2015年3月31日期间（以下简称“报告期”）商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等情况进行了专项核查，并出具《上海市锦天城事务所关于广宇集团股份有限公司房地产业务的专项核查意见》（以下简称“本专项核查意见”）。

## 声明事项

一、本所及本所经办律师依据本专项核查意见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，保证本专项核查意见所认定的事实真实、准确、完整，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。

二、本所仅就与发行人本次发行有关法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、评级等专业事项发表意见。在专项核查报告和本所出具的法律意见书中对有关会计报告、审计报告、评级报告和内部控制报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性及准确性作出任何明示或默示保证。

三、本专项核查意见中，本所及本所经办律师认定某些事件是否合法有效是以该等事件所发生时应当适用的法律、法规、规章和规范性文件为依据。

四、本专项核查意见的出具已经得到发行人如下保证：

1、发行人已经提供了本所为出具本专项核查意见所要求发行人提供的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明。

2、发行人提供给本所的文件和材料是真实、准确、完整和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符。

五、对于本专项核查意见至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所经办律师依据有关政府部门、发行人或其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

六、本所同意将本专项核查意见作为发行人本次发行所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

七、本专项核查意见仅供发行人为本次发行之目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所及本所经办律师根据有关法律、法规、规章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

项核查意见如下。

## 释 义

除非本专项核查意见另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称	指	全称
锦天城/本所	指	上海市锦天城律师事务所
本次发行	指	广宇集团股份有限公司发行2015年公开发行公司债券
广宇集团/发行人/公司	指	广宇集团股份有限公司
发行人及下属公司	指	发行人及下属从事房地产开发业务的公司（包括纳入合并报表范围内的全资、控股房地产公司）
国发[2008]3号文	指	《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）
国办发[2010]4号文	指	《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）
国发[2010]10号文	指	《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）
国办发[2011]1号文	指	《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）
国办发[2013]17号文	指	《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）
《监管政策》	指	《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6日）
《意见》	指	《国土资源部关于进一步做好闲置土地处置工作的意见》（国土资发[2008]178号）
《办法》	指	《闲置土地处置办法》（国土部第53号令）
报告期	指	2012年1月1日至2015年3月31日

# 正 文

## 一、核查的项目范围

发行人及下属公司在报告期内的在建、拟建及已完工的房地产项目共计 8 个，其中，在建项目 6 个，拟建项目 0 个，已完工项目 2 个。具体情况如下：

序号	项目名称	项目区域	开发主体	开发状态
1	上东名筑	杭州	浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	已完工
2	东承府	杭州	浙江上东房地产开发有限公司	已完工
3	鼎悦府	杭州	浙江广宇新城房地产开发有限公司	在建
4	江南新城	黄山	黄山广宇房地产开发有限公司	在建
5	星湖名郡	肇庆	肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	在建
6	武林外滩	杭州	杭州天城房地产开发有限公司	在建
7	锦绣桃源	杭州	浙江鼎源房地产开发有限公司	在建
8	锦澜公寓	舟山	舟山鼎宇房地产开发有限公司	在建

## 二、核查的依据

核查房地产开发项目是否涉及闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等情形的主要依据如下：

序号	政策依据	条款范围	具体内容
1	国发 [2008]3号文	第（六）条	严格执行闲置土地处置政策。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	国办发 [2010]4号文	第（六）条	住房城乡建设部门要会同有关部门，加大对捂盘惜售、囤积房源，散布虚假信息、扰乱市场秩序等违法违规行为的查处力度，加强对住房特别是保障性住房的工程质量安全监管。国土资源部门要严格土地出让价款的收缴，深化合同执行监管，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。价格等有关部门要强化商品住房价格监管，依法查处在房地产开发、销售和中介服务中的价格欺诈、哄抬房价以及违反明码标价规定等行为。
		第（七）条	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（八）条	国土资源部门要加大专项整治和清理度,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,并限制有违法违规行为的企业新购置土地。房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中,其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利。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。
		第（九）条	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。住房城乡建设部门要对已发放预售许可证的商品住房项目进行清理,对存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为的房地产开发企业,要加大曝光和处罚力度,问题严重的要取消经营资格,对存在违法违规行为的要追究相关人员的责任。
4	国办发 [2011]1号文	第五条	对已供房地产用地,超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的,必须及时收回土地使用权,并处以闲置一年以上罚款。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。
5	国办发 [2013]17号	第五条	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。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。

<p>6</p>	<p>《监管政策》</p>	<p>/</p>	<p>一是加强信息披露。上市公司应当及时披露用地违法违规被查处情况。上市公司申请涉房类再融资、并购重组项目时，应当公开披露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。上市公司的董事、高级管理人员及其控股股东、实际控制人或者其他信息披露义务人（包括上市公司重大资产重组或发行股份购买资产的交易对方）应当在信息披露文件中作出公开承诺，相关房地产企业如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。</p> <p>二是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。</p> <p>三是加强事中、事后监管。上市公司公告涉房类再融资、并购重组项目后，证监会、交易所、证监局通过媒体报道、举报等途径知悉房地产企业涉嫌存在未披露的土地闲置等违法违规行为的，可以视情况采取以下措施：要求上市公司进行自查并作出公开说明；要求中介机构再次专项核查并公告核查报告；证监局实地核查。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。</p> <p>四是加大处罚力度。经上述程序认定存在隐瞒行政处罚信息和（立案）调查信息的，视为虚假信息披露，我会责令改正，并视情节采取以下措施：（1）责令暂停或者终止重组活动，对再融资行政许可申请作出终止审查的决定；（2）对相关责任人员和中介机构按照《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》等规定采取监管措施，视情况给予行政处罚；（3）涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任；（4）虚假披露给上市公司和投资者造成损失的，督促信息披露义务人按照承诺承担赔偿责任。</p>
----------	---------------	----------	--

7	《意见》	第二部分	<p>本次闲置土地清理的范围是 2007 年底前的现状闲置土地，土地性质为经依法批准的国有建设用地。认定闲置土地的标准 认定闲置土地的标准为：</p> <p>（一）土地使用者依法取得土地使用权后，未经原批准用地的人民政府或市、县人民政府国土资源行政主管部门同意，超过 国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书等约定的动工建设日期满一年以上未动工建设的土地。</p> <p>（二）国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书未约定动工日期的，以国有建设用地使用权有偿使用合同生效或者国土资源行政主管部门颁发建设用地批准书之日起满一年以上未动工建设的土地。</p> <p>（三）已动工建设但开发建设的面积占应动工开发建设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，且未经市、县人民政府国土资源行政主管部门同意，中止开发建设连续满一年以上的土地。</p> <p>（四）土地被司法查封的，查封前不符合闲置土地认定标准，司法查封后满一年以上未动工的，可不认为闲置土地。</p> <p>认定标准中的“应动工开发建设总面积”是指土地使用者依照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书的约定和规划设计条件，应当在规定时间内完成开发建设的土地面积。“开发建设面积”是指“应动工开发建设总面积”中土地使用者已经进行实际投资开发建设的土地面积。“总投资额”是指土地使用者直接投入用于土地开发的资金总额。“已投资”是指土地使用者已经投入用于土地开发建设的资金总额</p>
8	《办法》	第二部分	<p>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。</p> <p>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。</p>
9	《房地产管理 办法》	第二十六条	<p>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。</p>

### 三、核查的方式

本所律师严格按照国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等相关文件的规

定及《监管政策》的要求，通过如下方式对本次专项核查事项进行查验：

（一）关于是否存在闲置土地、炒地等情形的核查方式

本所律师对发行人及其下属公司在报告期内的完工、在建、拟建项目是否存在闲置土地、炒地等情形采取的核查方法包括但不限于：

1、查验发行人近三年的年度报告、审计报告及财务报表等财务文件；

2、查验报告期内发行人及下属公司在房地产开发过程中的完工、在建、拟建项目的土地使用权出让公告/通知、中标通知书、成交确认书、土地使用权出让合同、土地使用权证书、立项批文/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、竣工验收备案表等权属文件和批准文件；

3、取得项目所在地的国土资源管理部门出具的报告期内发行人及其下属公司不存在土地管理法规的行为及未受到行政处罚或被（立案）调查的证明文件；

4、查询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、报告期内列入核查范围房地产开发项目所在市、县、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相关的行政处罚信息。

（二）关于是否存在哄抬房价、捂盘惜售等情形的核查方式

本所律师对发行人及其下属公司在报告期内的完工、在建项目是否存在哄抬房价、捂盘惜售等情形采取的核查方法包括但不限于：

1、查验发行人近三年的年度报告、审计报告及财务报表等财务文件；

2、查阅报告期内列入核查范围房地产开发项目取得的商品住房预售合同/销售合同，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；

3、浏览报告期内列入核查范围房地产开发项目所在地的住建及房屋销售管理部门网站，查阅政府主管部门公开披露的哄抬房价、捂盘惜售等行政处罚信息。

## 四、核查的结论

### （一）关于是否存在土地闲置的核查结论

本所律师核查公司及下属公司是否存在土地闲置情形的主要内容为：

1、报告期内，公司及下属公司在房地产开发过程中的拟建项目是否存在超过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情形；

2、报告期内，公司及下属公司在房地产开发过程中的在建项目是否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的情形。

经核查，本所律师认为：

1、报告期内，公司及下属公司在房地产开发过程中的拟建项目不存在超过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情形；

2、报告期内，公司及下属公司在房地产开发过程中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的情形；

3、报告期内，公司及下属公司未曾就其房地产开发项目收到有关国土部门发出的《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；

4、报告期内，公司及下属公司未曾受到国土资源部门就闲置土地作出的行政处罚或因此正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

综上，本所律师认为，公司及下属公司在报告期内的房地产开发项目不存在闲置土地的情形，亦不存在因土地闲置被国土资源部门行政处罚或(立案)调查的情况，符合国发（2010）10号文、国办发（2013）17号文等文件的有关规定及《监管政策》的有关要求。

### （二）关于是否存在炒地行为的核查结论

我国现行法律、法规及规范性文件并未对“炒地”作出具体明确的界定。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”。本所律师基于对前述规定的理解并根据房地产行业的惯例，认为“炒地行为”是指房地产开发企业在取得国有建设用地的土地使用权后不按照出让合同约定的期限及条件开工建设，且违反国家关于国有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牟利的行为。

本所律师核查公司及下属公司是否存在炒地情形的主要内容为：公司及下属公司报告期内是否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）的房地产开发项目非法对外转出的行为。

经核查，本所律师认为：

1、报告期内，公司及下属公司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）的房地产开发项目非法对外转出的行为。

2、报告期内，公司及下属公司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被国土资源部门（立案）调查的情况。

综上，本所律师认为，公司及下属公司在报告期内的房地产开发项目不存在炒地行为，亦不存在因土地问题被国土资源部门行政处罚或（立案）调查的情况，符合国发（2010）10 号文、国办发（2011）11 号文等文件的有关规定。

### （三）关于是否存在哄抬房价、捂盘惜售行为的核查结论

本所律师核查公司及下属公司是否存在哄抬房价、捂盘惜售情形的主要内容为：

1、报告期内，公司及下属公司取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，是否均在取得预售许可证后 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，是否存在违反房地产宏观调控的部门规章及规范性文件规定的捂盘惜售行为。

2、报告期内，公司及下属公司取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，是否均严格执行了商品房明码标价、一房一价规定，并明码标

价对外销售,是否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、报告期内,公司及下属公司是否因商品住房项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到有关住建部门、物价管理部门作出的行政处罚。

经核查,本所律师认为:

1、报告期内,公司及下属公司取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目,均在取得预售许可证后 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格,不存在违反房地产宏观调控的部门规章及规范性文件规定的捂盘惜售行为。

2、报告期内,公司及下属公司取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目,均严格执行了商品房明码标价、一房一价规定,并明码标价对外销售,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、报告期内,公司及下属公司未曾因商品住房项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到有关住建部门、物价管理部门作出的行政处罚;截至本专项核查意见出具日,公司及下属公司未曾收到有关住建部门、物价管理部门发出的《调查通知书》,不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为正在被(立案)调查的情况。

综上,本所律师认为,公司及下属公司在报告期内不存在捂盘惜售、哄抬房价行为,亦不存在因该等情形被房产管理部门行政处罚或(立案)调查的情况,符合国办发[2010]4 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等文件的有关规定。

## 五、结论性意见

综上所述,本所律师认为,报告期内,发行人及其下属公司在房地产开发过程中的完工、在建项目不存在土地闲置情形及炒地行为,亦不存在捂盘惜售、哄抬房价等行为;发行人及其下属公司报告期内不存在因土地、房产问题被国土资

源管理部门及房产管理部门行政处罚或（立案）调查的情况，符合国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文等相关文件的规定及《监管政策》的要求。

（以下无正文）

（本页无正文，为《上海市锦天城律师事务所关于杭州广宇集团股份有限公司公开发行公司债券的专项核查意见》之签署页）

上海市锦天城律师事务所

经办律师：\_\_\_\_\_

梁 瑾

负责人：\_\_\_\_\_

经办律师：\_\_\_\_\_

吴明德

丁 天

2015 年 6 月 12 日

上海 杭州 北京 深圳 苏州 南京 重庆 成都 太原 香港 青岛 厦门

地 址：上海市浦东新区花园石桥路 33 号花旗集团大厦 14 楼，邮编：200120

电 话：（86）21-61059000；传真：（86）21-61059100

网 址：<http://www.allbrightlaw.com/>