

国浩律师（上海）事务所

关于

上海实业发展股份有限公司

2015 年度非公开发行股票涉及用地和房地产销售

之

专项核查意见书



國浩律師（上海）事務所
GRANDALL LAW FIRM (SHANGHAI)

中国上海市北京西路 968 号嘉地中心 23-25 层 邮编：200041
23-25/F, Garden Square, 968 West Beijing Road, Shanghai 200041, China
电话/Tel: +86 21 52341668 传真/Fax: +86 21 52341670
网址/Website: <http://www.grandall.com.cn>

国浩律师（上海）事务所

关于上海实业发展股份有限公司 2015 年度非公开发行股票
涉及用地和房地产销售之专项核查意见书

致：上海实业发展股份有限公司

国浩律师（上海）事务所（以下简称“本所”）接受上海实业发展股份有限公司（以下简称“上实发展”或“发行人”）委托，担任上实发展 2015 年非公开发行股票（以下简称“本次发行”）的专项法律顾问。

本所律师根据《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）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令 53 号）、《中华人民共和国城市房地产管理法》、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）以及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）颁布的《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《证监会监管政策》）等法律、法规、规范性文件的规定，对发行人、本次拟收购目标公司在房地产开发过程中是否涉及闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项核查，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本意见书。

本所律师声明如下：

1、本所律师系依据本意见书出具日之前已发生或存在的事实，基于对有关事实的了解和对我国现行有效的法律、法规和规范性文件之理解，在对有关事项进行核查和验证的基础上发表核查意见。

2、本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对与出具本意见书有关的所有文件资料及证言进行了审查判断，保证本意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、发行人保证，其已向本所律师提供了为出具本意见书所必需的真实、准确和完整的原始书面材料、副本材料或者口头证言，不存在重大隐瞒和遗漏；有关材料上的签字和/或印章均真实，有关副本材料或复印件均与正本材料或原件一致。

4、对于本意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于项目公司的说明和有关政府部门的证明文件。

5、本所律师仅就发行人用地和房地产销售行为有关的事项发表核查意见，并不对有关会计审计、资信评估等专业事项发表评论。

6、本意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本意见书作任何解释或说明。

7、本所律师同意发行人将本意见书作为其本次发行的申报和信息披露文件之一，并依法对本意见书的意见承担法律责任。

8、本意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，未经本所书面许可，不得用于其他任何目的。

正 文

一、关于是否存在闲置土地情形的核查

(一) 核查范围

本所律师核查了最近三年一期（自 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日，以下简称“报告期”）上实发展及其子公司的竣工、在建、拟建项目，包括：

序号	项目名称	项目公司	状态
1	大理“洱海庄园”	大理上实城市发展有限公司	竣工
2	天津“莱茵小镇”	天津市中天兴业房地产开发有限公司	竣工
3	湖州“上实湖峻花园”	湖州湖峻置业有限公司	竣工
4	上海金山“海上纳缇”	上海上实锦绣花城置业有限公司	竣工
5	上海朱家角“海源别墅”	上海上实湖滨新城发展有限公司	在建
6	上海朱家角“海上湾”	上海丰泽置业有限公司	在建
7	上海朱家角 D 地块	上海丰茂置业有限公司	在建
8	成都“上实海上海”	成都上实置业有限公司	在建
9	青岛“国际啤酒城”	上实发展（青岛）投资开发有限公司	在建
10	湖州“上实湖州花园酒店”	湖州湖源投资发展有限公司	在建
11	湖州“湖润商务广场”	湖州湖润建设管理有限公司	在建
12	上海嘉定新城 G05-6 地块开发	上海嘉瑞房地产有限公司	在建
13	杭州 18 号地块开发	杭州上实置业有限公司	拟建
14	杭州 46 号地块开发	杭州上实房地产开发有限公司	拟建

本所律师还核查了上实发展拟以本次发行募集资金收购的目标公司上海上投控股有限公司及其子公司于报告期内的竣工、在建、拟建项目，包括：

序号	项目名称	项目公司	状态
1	上海北竿山商业文化休闲中心	上海胜清置业有限公司	竣工
2	天津华亭丽（佳）园	天津上投置业发展有限公司	竣工
3	上海长宁区 4-6 街坊旧区改造	上海汇通房地产有限公司	在建
4	上海静安区 70 号旧区改造	上海上投置业发展有限公司	在建
5	绍兴国际华城	绍兴上投置业发展有限公司	在建
6	苏州现代园墅	苏州上投置业有限公司	在建

（二） 核查方法

根据《闲置土地处置办法》，闲置土地是指国有建设用地使用权人超过土地所使用权有偿使用合同等规定的动工开发期限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。

根据《证监会监管政策》，对是否存在土地闲置等问题的认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准，对是否存在被（立案）调查的事项，中介机构应当充分核查披露。

为此，本所律师采取了包括但不限于以下核查方法：(1) 查阅项目所涉土地的使用权出让合同、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、报告期内开发的财务信息等文件；(2) 对于未完全按土地出让合同规定开工日期开工建设的项目，对项目公司进行访谈，了解实际情况及延期开工原因；(3) 查阅上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于上海实业发展股份有限公司开发房地产项目的情况说明》；(4) 登陆项目所在地房地产开发、规划、土地主管部门官网，了解项目公司是否存在被行政处罚或立案调查的情形；(5) 取得国土资源等政府主管部门出具的证明文件。

（三） 核查结果

经本所律师核查，报告期内前述竣工、在建、拟建项目不存在闲置土地的违法违规行为，未曾因闲置土地被国土资源主管部门行政处罚，也不存在因涉嫌上述违法违规行为正被国土资源主管部门立案调查的情形。

二、关于是否存在炒地情形的核查

（一） 核查范围

本所律师核查了报告期内上实发展及其子公司转让的房地产开发项目，包括：

序号	项目名称	项目公司
1	青岛“唐岛湾”	青岛上实瑞欧置业有限公司
2	青岛“上实海上海”	青岛上实地产有限公司
3	湖东分区 BLD22-3/4 地块项目	湖州湖鸿投资发展有限公司
4	湖东分区 HD36、37、38 地块项目	湖州湖滨投资发展有限公司
5	上海朱家角“E 地块	上海丰启置业有限公司

经核查，报告期内，上实发展拟以本次发行募集资金收购的目标公司上海上投控股有限公司及其子公司无转让房地产开发项目的情形。

（二） 核查方法

根据《城市房地产管理法》，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时应当符合：（一）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；（二）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。

为此，本所律师采取了包括但不限于以下核查方法：（1）查阅转让相关协议；（2）通过访谈了解项目转让的商业背景；（3）查阅转让项目在发行人子公司持有阶段涉及的土地使用权出让合同、土地使用权证、出让金缴付凭证；（4）查阅项目开发所涉及的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；（5）查阅相关财务报表，核查项目转让时项目投资情况；（6）登陆项目所在地房地产开发、规划、土地主管部门官网，了解项目转让前是否存在被行政处罚或立案调查的情形。

（三） 核查结果

经本所律师核查，报告期内，发行人转让房地产项目系通过项目公司股权转让或在建工程转让方式实施，该股权转让符合《公司法》关于有限责任公司股权转让的规定，在建工程转让符合《城市房地产管理法》的规定，不存在炒地情形，未曾因炒地被国土资源主管部门行政处罚，也不存在因涉嫌上述违法违规行为正被国土资源主管部门立案调查的情形。

三、关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价情形的核查

（一） 核查范围

本所律师核查了报告期内上实发展及其子公司所有获得商品房预售许可或现房销售许可的项目，以及前述竣工、在建、拟建项目中已获得商品房预售许可或现房销售许可的项目，包括：

序号	项目名称	项目公司
1	大理“洱海庄园”	大理上实城市发展有限公司
2	天津“莱茵小镇”	天津市中天兴业房地产开发有限公司
3	湖州“上实湖峻花园”	湖州湖峻置业有限公司
4	上海金山“海上纳缇”	上海上实锦绣花城置业有限公司

序号	项目名称	项目公司
5	上海朱家角“海源别墅”	上海上实湖滨新城发展有限公司
6	上海朱家角“海上湾”	上海丰泽置业有限公司
7	上海朱家角D地块	上海丰茂置业有限公司
8	成都“上实海上海”	成都上实置业有限公司
9	青岛“国际啤酒城”	上实发展（青岛）投资开发有限公司

本所律师还核查了上实发展拟以本次发行募集资金收购的目标公司上海上投控股有限公司及其子公司于报告期内所有获得商品房预售许可或现房销售许可的项目，以及前述竣工、在建、拟建项目中已获得商品房预售许可或现房销售许可的项目，包括：

序号	项目名称	项目公司
1	上海北竿山商业文化休闲中心	上海胜清置业有限公司
2	天津华亭丽（佳）园	天津上投置业发展有限公司
3	上海长宁区 4-6 街坊旧区改造	上海汇通房地产有限公司
4	上海静安区 70 号旧区改造	上海上投置业发展有限公司
5	绍兴国际华城	绍兴上投置业发展有限公司
6	苏州现代园墅	苏州上投置业有限公司

（二） 核查方法

根据《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）第一条第（一）、（二）款规定，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的行为，要严肃查处。

为此，本所律师采取了包括但不限于以下核查方法：(1) 查阅项目公司的《房地产预售许可证》、《商品房现售备案证》；(2) 向项目公司了解房产销售情况；(3) 运用互联网搜索引擎搜寻有关项目的报道和公众投诉信息；(4) 登陆项目所在地房地产开发主管部门官网，了解项目公司是否曾因违规销售被行政处罚或立案调查；(5) 取得房地产开发主管部门出具的证明文件。

（三） 核查结果

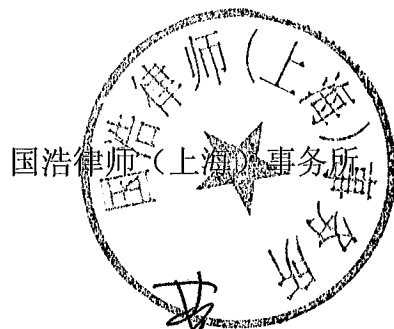
经本所律师核查，报告期内，上实发展及其子公司、上海上投控股有限公司及其子公司不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，未曾因捂盘惜售、哄抬房价被房地产主管部门行政处罚，也不存在因涉嫌上述违法违规行为正被房地产主管机关立案调查的情形。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为，报告期内，上实发展及其控股子公司、上实发展拟以本次发行募集资金收购的目标公司上海上投控股有限公司及其子公司不存在相关法律法规所界定的闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价违法违规行为，未曾因上述违法违规行为受到行政处罚，亦不存在因涉嫌上述违法违规行为正在被立案调查的情形。

（以下无正文）

（本页无正文，为本所《关于上海实业发展股份有限公司 2015 年度非公开发行股票涉及用地和房地产销售之专项核查意见书》的签字盖章页）



负责人：

黄宁宁

经办律师：

徐 晨

朱玉婷

二〇一五年五月十五日