

海通证券股份有限公司

关于中天金融集团股份有限公司是否存在 闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规 问题的专项核查意见

海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”）根据中国证券监督管理委员会于2015年1月16日发布的《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》文件的相关要求，按照《中华人民共和国城市房地产管理法》、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）、国土资源部《闲置土地处置办法》等法律、法规的规定，对中天金融集团股份有限公司（以下简称“中天金融”）自2015年1月1日至2017年12月31日的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项核查，并出具了本专项核查报告。核查情况如下：

一、核查依据

为维持房地产市场平稳健康发展，国家制订了一系列房地产宏观调控政策，海通证券对该等房地产宏观调控政策进行了梳理和分析，认为相关政策中需要房地产开发企业执行的主要条款及内容如下：

序号	政策依据	条款范围	具体内容
1	《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）	第（六）条	继续整顿房地产市场秩序。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。税务部门要进一步加大对房地产开发企业偷漏税行为的查处力度。国有资产监管部门要进一步规范国有大企业的房地产投资行为。

序号	政策依据	条款范围	具体内容
		第（七）条	进一步加强土地供应管理和商品房销售管理。各地要综合考虑土地价格、价款缴纳、合同约定开发时限及企业闲置地情况等因素，合理确定土地供应方式和内容，探索土地出让综合评标方法。对拖欠土地价款、违反合同约定的单位和个人，要限制其参与土地出让活动。从严控制商品住房项目单宗土地出让面积。要结合当地实际，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模，不得分层、分单元办理预售许可。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。进一步建立健全新建商品房、存量房交易合同网上备案制度，加大交易资金监管力度。
2	《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）	第（八）条	加强对房地产开发企业购地和融资的监管。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。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。严禁非房地产主业的国有及国有控股企业参与商业性土地开发和房地产经营业务。国有资产和金融监管部门要加大查处力度。商业银行要加强对房地产企业开发贷款的贷前审查和贷后管理。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。
		第（九）条	加大交易秩序监管力度。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。
3	《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）	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。对预售方案报价过高且不接受城市住房城乡建设部门指导，或没有实行预售资金监管的商品房项目，可暂不核发预售许可证书。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。
4	《住房和城 乡建设部关 于进一步加 强房地产市	第（一）条	加强商品住房预售行为监管。未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得进行预售，不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用，不得参加任何展销活动。取得预售许可的商品住房项目，房

序号	政策依据	条款范围	具体内容
	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）		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。房地产开发企业不得将企业自留房屋在房屋所有权初始登记前对外销售，不得采取返本销售、售后包租的方式预售商品住房，不得进行虚假交易。
第（二）条		严肃查处捂盘惜售等违法违规行为。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。	
第（五）条		房地产开发企业应将预售许可情况、商品住房预售方案、开发建设单位资质、代理销售的房地产经纪机构备案情况等信息，在销售现场清晰明示。	
第（七）条		严格商品住房预售许可管理。各地要结合当地实际，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求，预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。住房供应不足的地区，要建立商品住房预售许可绿色通道，提高行政办事效率，支持具备预售条件的商品住房项目尽快办理预售许可。	
第（八）条		强化商品住房预售方案管理。房地产开发企业应当按照商品住房预售方案销售商品住房。预售方案应当包括项目基本情况、建设进度安排、预售房屋套数、面积预测及分摊情况、公共部位和公共设施的具体范围、预售价格及变动幅度、预售资金监管落实情况、住房质量责任承担主体和承担方式、住房能源消耗指标和节能措施等。预售方案中主要内容发生变更的，应当报主管部门备案并公示。	
5	《国务院关于进一步促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）	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。
6	《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	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。

序号	政策依据	条款范围	具体内容
	[2011]1号)		

二、专项核查范围

中天金融及下属实际从事房地产业务的子公司在报告期内开发的商品房项目（包括报告期内已完工、在建及拟建且主要在报告期内销售的项目）如下：

（一）已完工的房地产开发项目

序号	项目名称	开发单位	所在地区
1	中天世纪新城三期	中天城投集团股份有限公司	贵阳市南明区
2	贵阳云岩渔安、安井回迁安置居住区 E 组团（公租房组团）	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	贵阳市云岩区
3	贵阳云岩渔安安井回迁居住区	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	贵阳市云岩区
4	南京中天铭廷项目	中天城投集团江苏置业有限公司	南京市栖霞区
5	中天花园 B 区	中天城投集团股份有限公司	贵阳市云岩区

（二）在建的房地产开发项目

序号	项目名称	开发单位	所在地区
1	中天万里湘江	中天城投集团遵义有限公司	遵义市红花岗区
2	中天会展城项目	中天城投集团贵阳国际会议展览中心有限公司	贵阳市观山湖区
3	渔安安井温泉旅游城“未来方舟”	中天城投集团城市建设有限公司、中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	贵阳市云岩区
4	白岩脚公租房	中天城投集团城市建设有限公司	贵阳市云岩区
5	贵阳国际金融中心一期及商务区	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	贵阳市观山湖区
6	贵阳国际金融中心二期	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	贵阳市观山湖区
7	假日方舟一期	中天城投集团乌当房地产开发有限公司	贵阳市乌当区

（三）拟建的房地产开发项目

序号	项目名称	开发单位	所在地区
1	贵州文化广场项目	中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司	贵阳市云岩区
2	贵阳国际金融中心四期	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	贵阳市观山湖区
3	中天·悦曦府	贵阳南明中天城投房地产开发有限公司	贵阳市南明区
4	中天泸州文旅城	中天城投（泸州）置业有限公司	四川省泸州市

三、本次核查的具体内容

（一）关于项目取得证照的核查情况

经核查，中天金融上述房地产项目，根据开发、销售进度依法陆续取得了相关主管部门颁发的《建设用地规划许可证》、《国有土地使用权证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证》。

（二）关于是否存在闲置土地的核查情况

经核查，中天金融及下属房地产子公司报告期内均不存在收到《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等被国土资源主管部门认定存在土地闲置、征缴土地闲置费、收回土地的情形。报告期内中天金融及其房地产子公司的房地产开发项目均按照土地出让合同或者经土地主管部门调整后的动工期限内开发建设，不存在闲置用地问题。

（三）关于是否存在炒地行为的核查情况

经核查，报告期内中天金融及其房地产子公司不存在对外转让土地使用权的行为，不存在炒地行为。

（四）关于是否存在捂盘惜售和哄抬房价问题的核查情况

经核查，报告期内中天金融及其房地产子公司商品房地产开发项目中能够遵守国家及地方的房地产管理法律、法规、规章和规范性文件；中天金融及其房地产子公司最近三年的商品房地产开发项目不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规

行为。

（五）关于是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的核查情况

经核查及查阅相关国土、住建部门的网站，报告期内中天金融及其房地产子公司未因闲置土地、炒地、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）调查的情形。

1、根据贵阳市国土资源局出具的证明：“中天金融集团股份有限公司及其控股子公司均认真执行国家有关国有土地资源管理和房产管理方面的法律、行政法规和政府规章等规范性文件的规定，自 2014 年 1 月 1 日至今不存在闲置用地和炒地等违法违规行为，其开发的房地产项目不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为；自 2014 年 1 月 1 日至今中天金融集团股份有限公司及其控股子公司不存在因违反国有土地资源管理和房产管理方面的法律、行政法规和政府规章等规范性文件的规定受到行政处罚的情形。”

2、根据贵阳市住房和城乡建设局出具的证明：“中天金融集团股份有限公司及其控股子公司均认真执行国家有关房地产开发建设管理方面的法律、行政法规和政府规章等规范性文件的规定，自 2014 年 1 月 1 日至今其开发的房地产项目不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为；自 2014 年 1 月 1 日至今中天金融集团股份有限公司及其控股子公司不存在因违反房地产开发建设管理方面的法律、行政法规和政府规章等规范性文件的规定受到行政处罚的情形。”

3、根据遵义市国土资源局 2018 年 2 月 5 日出具的证明：“中天城投集团遵义有限公司开发建设的“中天·万里湘江项目”无闲置用地等违法行为。”根据遵义市城乡规划局 2018 年 2 月 7 日出具的证明：“中天城投集团遵义有限公司不存在违反国家有关国有土地资源管理和房产管理方面的法律法规，不存在涉及闲置用地和炒地等违法行为。”

4、根据遵义市住房和城乡建设局 2018 年 2 月 5 日出具的证明：“中天城投集团遵义有限公司在开发修建过程中执行国家有关房产管理方面的法律法规，其开发的房地产项目不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。中天城投集团遵义有限公司不存在因违反房产管理方面的法律法规受到行政处罚的情

形。”

5、根据南京市国土资源局栖霞分局出具的证明，中天城投集团江苏置业有限公司自 2013 年 9 月 18 日成立以来遵守国家有关土地管理的法律、法规和规范性文件，在栖霞区没有因违反土地管理方面的法律、法规而受到行政处罚的情形。

6、根据南京市房产行政执法支队、南京市住房保障和房产局出具的说明，中天城投集团江苏置业有限公司截至 2017 年 9 月 18 日没有行政处罚记录。

7、根据泸州市国土资源 2018 年 2 月 8 日出具的证明，中天城投（泸州）置业有限公司，严格遵守《中华人民共和国国土局管理法》等土地相关的法律、法规和规范性文件，在经营活动中至今未发现涉及土地方面的违法违规行为，未受到过我局的行政处罚。泸州市江阳区城区环境综合管理局出具证明，中天城投（泸州）置业有限公司在建设过程中认真执行国家有关呈现规划管理方面的法律、行政法规和政府规章等规范性文件的规定，自城管执法体制改制至 2018 年 1 月 18 日，没有因违反城乡规划管理方面的法律、行政法规和政府规章等规范性文件的规定受到行政处罚。

四、董事、监事、高级管理人员的承诺情况

中天金融董事、监事、高级管理人员做出书面承诺：

“中天金融集团股份有限公司已在《中天金融集团股份有限公司关于是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等问题的专项自查报告》中对中天金融自 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。

如中天金融存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给中天金融和投资者造成损失的，本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”

（本页无正文，为《海通证券股份有限公司关于中天金融集团有限公司是否存在
闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题的专项核查意见》之盖章
页）

