

北京国枫律师事务所

关于中天金融集团股份有限公司

房地产业务是否存在炒地、闲置用地、捂盘惜售、

哄抬房价等违法违规问题的

专项核查意见

国枫律证字[2018]AN059-3 号



GRANDWAY

北京国枫律师事务所

Beijing Grandway Law Offices

北京市建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层 邮编: 100005

电话(Tel): 010-88004488, 010-66090088 传真(Fax): 010-66090016

www.grandwaylaw.com

北京国枫律师事务所
关于中天金融集团股份有限公司
房地产业务是否存在炒地、闲置用地、捂盘惜售、
哄抬房价等违法违规问题的
专项核查意见

国枫律证字[2018]AN059-3号

致：中天金融集团股份有限公司（以下简称“中天金融”）

根据中天金融与本所签订的《律师服务合同》，本所作为中天金融重大资产出售（以下简称“本次重组”）的特聘专项法律顾问，根据监管部门关于经营房地产业务的上市公司重大资产重组的相关要求，按照国务院《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）等相关文件规定，对中天金融最近三年（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炒地、闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为及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，并出具本专项核查意见。

对本专项核查意见的出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据《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）》等规定及本专项核查法律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。

2、本所律师依据本专项核查意见出具日以前已经发生或存在的事实和我国



GRANDWAY

现行法律、行政法规以及中国证监会的有关规定发表法律意见。本所律师并不依据任何境外法律发表法律意见。

3、本所律师对本专项核查意见涉及的相关事实的了解和判断，依赖于中天金融向本所律师提供的文件资料、说明及承诺，其已向本所律师保证，其提供了出具本专项核查意见所必需的全部事实材料、批准文件、证书和其他有关文件，并保证其提供的所有文件均真实、准确、合法、有效、完整，并无任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，文件上所有的签名、印鉴均真实，所有的复印件或副本均与原件或正本完全一致。

4、本所律师在出具本专项核查意见时，对与法律相关的业务事项履行了法律专业人士特别的注意义务，对其他业务事项履行了普通人一般的注意义务。本专项核查意见书仅对法律事项发表法律意见，并不对其他机构所出具的诸如审计报告、信用评级报告、勘测报告、竣工验收报告等专业报告出具法律意见。本所律师在本专项核查意见某些章节中需要引用其他机构所出具的专业报告（如有）的内容或结论，均依赖于其他机构所出具的专业报告。但该等引用并不表明本所律师对该等机构所出具的专业报告的真实性和完整性作出任何明示或默示的判断、确认、保证及承诺。

5、本专项核查意见仅供中天金融本次重组之目的使用，不得用作任何其他目的。

本所律师根据《律师事务所从事证券法律业务管理办法》、《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等法律、行政法规、规范性文件的规定和要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见如下：

一、核查依据

本所律师根据国家为维持房地产市场平稳健康发展而制订的房地产宏观调控政策对中天金融经营房地产业务相关情况进行核查，该等房地产宏观调控政策的主要条款及内容如下：

序号	政策依据	条款范围	具体内容
----	------	------	------



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。
		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。



序号	政策依据	条款范围	具体内容
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场监管完善商品房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53号）	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。



序号	政策依据	条款范围	具体内容
		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[2011]1号)	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。

二、专项核查的范围

经查验,中天金融及其控股/全资房地产子公司最近三年开发的房地产开发项目(包括最近三年已完工、在建及拟建且主要在最近三年销售的项目)如下:

1、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	中天花园B区	中天城投集团股份有限公司	贵阳市云岩区



3	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
4	贵阳云岩渔安安井回迁居住区		贵阳市云岩区
5	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

注：中天城投集团股份有限公司已于 2017 年更名为中天金融。

2、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	贵阳金融控股有限公司	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	中天城投集团乌当房地产开发 有限公司	贵阳市乌当区

3、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	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	四川泸州市



三、核查情况

(一) 经查验，中天金融及其控股/全资房地产子公司已就拟建的房地产开发项目取得了《国有土地使用证》；就在建房地产开发项目依法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》；就已完工项目取得了《建设用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》和竣工验收证明。

(二) 关于报告期内中天金融及其控股/全资房地产子公司是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

经查验并根据中天金融及其控股/全资房地产子公司提供的房地产项目《商品房预售许可证》及最近三年所有预售商品房的土地使用证及出让金缴纳凭证，以及政府住建部门房屋销售公示网站显示的上述项目商品房预售公告查询情况（查询日期：2018年3月8日）、相关主管部门出具的证明文件，中天金融及其控股/全资房地产子公司已对取得《商品房预售许可证》的房屋，在规定时间内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，不存在捂盘惜售、哄抬房价的情形。

(三) 关于最近三年中天金融及其控股/全资房地产子公司是否存在炒地行为的核查

1、根据中天金融年度报告、股东大会决议、董事会决议、中天金融出具的书面说明等资料，中天金融及其控股/全资房地产子公司不存在对外转让土地使用权的情形，不存在炒地的情况。

2、根据相关国土资源主管部门出具的证明文件，中天金融及其控股/全资房地产子公司最近三年不存在炒地等违法用地行为。

(四) 关于最近三年中天金融及其控股/全资房地产子公司是否存在土地闲置问题的核查

1、根据中天金融提供的上述房地产项目《土地使用权出让合同》、《建设

工程施工许可证》、中天金融年度报告、公告信息以及相关国土资源部门官方网站公告信息检索查询，中天金融及其控股/全资房地产子公司最近三年均不存在收到《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。

2、根据中天金融提供的最近三年上述房地产开发项目用地所涉及的《土地出让合同》、《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》，上述房地产项目的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，不存在取得项目土地使用权后，未经原批准用地人民政府同意而超过规定的期限未动工开发建设的情形。

3、根据相关国土资源主管部门出具的证明文件并经中天金融书面确认，中天金融及其控制的下属房地产公司报告期内不存在闲置用地行为。

（五）关于是否存在被立案或行政处罚的情形

2018年2月6日，贵阳市国土资源局出具证明，“中天金融及其控股子公司（包括：中天城投有限公司、贵阳中天南湖房地产开发有限责任公司、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司、中天城投集团贵阳房地产开发有限公司、中天城投集团城市建设有限公司、中天城投集团乌当房地产开发有限公司、中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司、中天城投集团欣泰房地产开发有限公司、贵阳南明中天城投房地产开发有限公司、贵州金融城有限公司）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日至今不存在涉及闲置用地和炒地等违法违规行为，其开发建设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。”同日，贵阳市国土资源局出具证明，“贵阳金融控股有限公司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，其开发建设的房地产项目不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为；2014年1

月 1 日至今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。”

2018 年 2 月 6 日，贵阳市住房和城乡建设局出具证明，“中天金融及其控股子公司（包括：中天城投有限公司、贵阳中天南湖房地产开发有限责任公司、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司、中天城投集团贵阳房地产开发有限公司、中天城投集团城市建设有限公司、中天城投集团乌当房地产开发有限公司、中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司、中天城投集团欣泰房地产开发有限公司、贵阳南明中天城投房地产开发有限公司、贵州金融城有限公司）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 日至今不存在涉及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 日至今中天金融及其控股子公司不存在因违反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受到行政处罚的情形。”

2018 年 2 月 7 日，贵阳市住房和城乡建设局出具证明，“贵阳金融控股有限公司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。”

2018 年 2 月 5 日，遵义市国土资源局出具证明，“中天城投集团遵义有限公司开发的‘中天·万里湘江’项目无闲置用地等违法行为。”

2018 年 2 月 7 日，遵义市城乡规划局出具证明，“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。”

2018 年 2 月 5 日，遵义市住房和城乡建设局出具证明，“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。”



GRANDWAY

2018年3月1日，南京市国土资源局出具证明，“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，不存在因违反土地管理方面的法律、法规而被我局处罚的情形。”

2018年3月7日，南京市房产行政执法支队、南京市住房保障和房产局出具情况说明，“中天城投集团江苏置业有限公司截至2017年9月18日，在我队没有行政处罚记录。”

2018年2月8日，泸州市国土资源局出具证明，“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，未受到过该局的行政处罚。”

2018年1月18日，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。”

经查询贵阳市国土资源局、贵阳市住房和城乡建设局、遵义市国土资源局、遵义市住房和城乡建设局、南京市国土资源局、南京市住房保障和房产局、泸州市国土局、泸州市环境综合管理局的官方网站公示信息（检索日期：2018年3月7日、2018年3月9日），中天金融及其控股/全资房地产子公司报告期内未因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚。

四、核查意见

综上所述，本所律师认为，根据相关政府主管部门出具的证明文件，最近三年中天金融及其控股/全资房地产子公司不存在炒地及闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为；经查询相关主管国土、住建部门的网站，中天金融及其控股/全资房地产子公司最近三年不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚的记录。

本专项核查意见一式四份。

（此页无正文，为《北京国枫律师事务所关于中天金融集团股份有限公司房地产业务是否存在炒地、闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题的专项核查意见》的签署页）



负责人

张利国

经办律师

王冠

王凤

2018年 3月 9 日