

摩根士丹利华鑫证券有限责任公司

关于新城控股集团股份有限公司

房地产开发业务是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬 房价等违法违规行为之专项核查意见

新城控股集团股份有限公司（以下简称“新城控股”）于 2016 年 3 月 8 日召开第一届董事会第十二次会议，审议新城控股 2016 年度非公开发行 A 股股票（以下简称“本次非公开发行”）的相关议案。摩根士丹利华鑫证券有限责任公司（以下简称“本保荐机构”）接受新城控股委托，担任其本次非公开发行的保荐机构。

根据国务院发布的《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）及其他规范性文件的规定和要求，本保荐机构组成专项核查小组对报告期内（2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日）新城控股及其合并报表范围内的子公司（以下简称“新城控股及其子公司”）的房地产开发业务是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为进行了专项核查。

本专项核查意见仅供新城控股本次非公开发行之目的使用，不得用作任何其他用途。

一、 核查依据及核查范围

（一） 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，本保荐机构就新城控股及其子公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为进行了核查。

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号文
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号文
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号文
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号文
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号文
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
11	《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
12	《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
13	《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
14	《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
15	《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
16	《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
17	《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
18	《闲置土地处置办法》（2012修订）	《闲置土地处置办法》
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	《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
21	《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

序号	政策、部门规章及规范性文件	简称
22	《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

(二) 核查的项目范围

此次核查范围为新城控股报告期内纳入合并报表范围的所有子公司经营的房地产开发项目。截至2015年12月31日，新城控股及其子公司拟建及在建的房地产开发项目项下地块共计65幅，其中拟建地块21幅，在建地块44幅。报告期内，新城控股及其子公司竣工的房地产开发项目项下地块共计38幅。

核查范围内的房地产开发项目基本情况如下：

拟建项目				
序号	城市	项目名称	出让合同记载的宗地位置	土地用途
1	常州	卓盛地块	高新区北区人民路南侧、火炬路西侧地块	商住
2	常州	汇盛地块	高新区北区古方路南侧、夏城路西侧地块	商住
3	济南	济南天鸿永天	济南历城区田园新城片区B-2-1地块	其他普通商品房用地； 商务金融用地
4	常州	金坛万建塘地块	常州尧塘镇谢桥村万建塘	商服
5	杭州	萧山兴议村社区地块	萧山北干街道兴议村	住宅、商业
6	杭州	萧山区北地块	浙江省杭州市萧山区北干街道	居住用地（含配套商业）
7	苏州	红树湾东侧地块（WJ-J-2015-046）	吴江经济技术开发区鲈乡北路以东、兴吴路以南地块一	住宅用地
8	苏州	红树湾东侧地块（WJ-J-2015-047）	吴江经济技术开发区鲈乡北路以东、兴吴路以南地块二	住宅用地
9	苏州	红树湾东侧地块（WJ-J-2015-048）	吴江经济技术开发区兴中路以北、中山北路以西地块一	住宅用地
10	苏州	红树湾东侧地块（WJ-J-2015-049）	吴江经济技术开发区兴中路以北、中山北路以西地块二	住宅用地
11	嵊州	嵊州吾悦广场（1#地块）	嵊州市城南新区R/B2015-32号出让地块	住宅、商业用地

拟建项目

序号	城市	项目名称	出让合同记载的宗地位置	土地用途
12	宁波	宁波吾悦广场 (ZH07-07-27)	骆驼街道世纪大道西侧， 永茂路北侧	住宅、商服（仅适用建 多高层住宅、居住小区 级商业及相应配套设 施）
13	镇江	丹阳吾悦广场 (G1531 地块)	开发区金陵西路南侧	其他商服用地；中低价 位，中小套现普通商品 住房用地
14	晋江	晋江吾悦广场	晋江市陈埭镇鞋都片区	商业、办公、居住
15	衢州	衢州吾悦广场	衢州市西区白云中大道以 西、花园中大道以南、九 龙中路以东地块	住宅用地；商服用地 (批复零售用地等)
16	上海	青浦胜利路西侧地块	上海市青浦区盈浦街道 (东至湖路，南至盈港路， 西至老西大盈港，北至贺 桥村路)	商住
17	上海	青浦区城中南地块	上海市青浦区（东至宝庆 街，南至环城东路，西至 城中南路，北至学前街）	商住
18	上海	青浦区胜利路地块	上海市青浦区盈浦街道 (东至胜利路，南至贺桥 村路，西至淀湖路，北至 上达河)	普通商品房
19	南京	金马路地块	南京市栖霞区金马路地铁 站上盖物业北侧地块	城镇住宅用地、商服用 地、商务办公用地
20	南京	越秀路地块	南京市江宁区禄口街道越 秀路以北、西至乾清路以 东	城镇住宅用地(混合)、 社区中心用地
21	南京	经天路地块	南京市栖霞区仙林街道经 天路站南侧一号地块	城镇住宅用地、商服用 地、商务用地

在建项目

序号	城市	项目名称	出让合同记载的宗地位置	土地用途
1	安庆	安庆吾悦广场	迎江区菱湖南路南侧	二类居住+商业服务 混合用地
2	长春	长春吾悦广场	绿园区，东至长春警备区、 南至丙二十六路、西至正 阳街、北至皓月大路	城镇住宅用地；商务金 融、其他商服用地
3	海口	海口吾悦广场	海口市椰海大道南侧	批发零售用地

在建项目

序号	城市	项目名称	出让合同记载的宗地位置	土地用途
4	宁波	宁波吾悦广场 (ZH07-07-26)	骆驼街道金华南路西侧, 永茂西路北侧	住宅、商服(仅适用建 多高层住宅、居住小区 级商业及相应配套设 施)
5	嵊州	嵊州吾悦广场(2#地 块)	嵊州市城南新区 R/B2015-33 号出让地块	商业、住宅用地
6	桐乡	桐乡新城吾悦广场	桐乡市振东新区振兴路南 侧、圆明路东侧	住宅用地、商服用地 (批复零售用地)
7	常州	金坛吾悦广场	金坛市南环二路南东环二 路东侧地块	商业、住宅用地
8	镇江	丹阳吾悦广场 (G1336 地块)	凤凰路东侧、云阳路北侧、 金陵西路南侧	商住
9	镇江	丹阳吾悦华府 (G1502 地块)	开发区金陵西路南侧	商住
10	镇江	丹徒新城尚上城项目	华山路以西	城镇住宅、批发零售及 公共设施用地
11	苏州	吴江吾悦广场	太湖新城吴江人民路以北 思齐路以东	商服; 住宅
12	苏州	红树湾	苏州吴江区兴昂路北侧、 兴吴路南侧	商业、住宅
13	常熟	香溢璟庭	虞山镇规划嘉兴路以南、 南沙路以西	城镇住宅用地
14	张家港	张家港吾悦广场(A 地块)	杨舍镇旺西村境内	商业、住宅用地
15	张家港	张家港吾悦广场(B 地块)	杨舍镇旺西村境内	商业、住宅用地
16	南昌	南昌吾悦广场	高新区京东大道以西、东 元路以北	商业、商务、住宅用地
17	长沙	新城国际花都	望城县黄金镇雷锋大道东 侧	住宿餐饮用地; 中低价 位、中小套型普通商品 住房用地
18	长沙	新城国际花都	望城县黄金镇雷锋大道东 侧	中低价位、中小套型普 通商品住房用地
19	上海	上海新城金郡(一期、 二期、四期)	嘉定新城, 东至胜辛路南 至白银路西至温泉路北至 高台路	商业、住宅、办公
20	上海	香溢荟苑	嘉定区嘉定工业区(沪宜 公路以西、回城南路以北 地块(C2-6))	商住办
21	上海	香溢璟庭	上海嘉定区嘉定新城 A06-2 地块	商业、住宅

在建项目

序号	城市	项目名称	出让合同记载的宗地位置	土地用途
22	上海	花屿湾	上海市奉贤镇	普通商品房
23	上海	水云间	上海松江区永丰街道（松江区永丰街道中山西路一号 B 地块）	普通商品房、商业用地
24	南通	南通香溢紫郡	通宁大道西、永兴大道北	居住、商业、商务
25	杭州	杭州金玺钰府	拱墅区（申花单元 R21-04 地块）	住宅
26	杭州	杭州西溪逸境	浙江杭州未来科技城	住宅
27	杭州	萧山香悦半岛	杭州萧山新塘街道姚江岸社区	居住用地
28	杭州	杭州峯璟	浙江杭州未来科技城	住宅
29	常州	常州新城公馆（一期、四期）	长虹路大圆盘西南角	商业、住宅
30	常州	常州新城长岛	夏雷村	商业、住宅
31	常州	新城域	高新区	商业、住宅
32	常州	新城金郡	劳动东路南侧、红梅南路西侧	住宅
33	常州	常州新城帝景	南田购物公园、近花园街	商业、住宅
34	常州	吾悦广场三期（1#地块）	湖塘镇武宜路西侧、人民西路北侧	商业、住宅
35	常州	常州金色新城西城区	新市路北侧	商业、住宅
36	南京	珑湾花园	南京江宁双龙大道	住宅
37	南京	花漾紫郡	浦口高新区丹霞路以东、侨谊路以南（3-3）地块，东至高新北路，南至侨康路，西至丹霞路，北至侨谊路	城镇混合住宅用地
38	南京	湖北路	南京市鼓楼区湖北路 51 号，东至湖北路，西临中山北路，南至规划路，北至乐业路	商业
39	昆山	香溢紫郡	长江路东侧 312 国道南侧	商业、住宅、办公
40	昆山	柏丽湾	昆山玉山柏庐路地块	商业、住宅、办公
41	无锡	尚东雅苑	无锡新区珠江路以东，旺庄路以南，湘江路以西，龙山路以北	商业、住宅

在建项目

序号	城市	项目名称	出让合同记载的宗地位置	土地用途
42	无锡	金峻苑	无锡新区春江路以南，春华路以西	居住用地
43	济南	香溢紫郡	济南市历城区田园新城片区地块	居住商业商务
44	武汉	武汉璟悦城（C 地块）	汉阳区四新中路与四新南路交叉口西南	住宅用地

竣工项目

序号	城市	项目名称	出让合同记载的宗地位置	土地用途
1	常州	御景湾	常州市新北区三井河南侧、嵩山路东侧、兴业路北侧	其他普通商品住房用地
2	常州	吾悦广场一期（8#地块）	湖塘镇武宜路西侧、人民西路北侧	商业、住宅
3	常州	吾悦广场二期、四期（7#地块）	湖塘镇武宜路西侧、人民西路北侧	商业、住宅
4	常州	春天里	高新区北区人民路北侧、火炬路西侧	商住
5	常州	常州香溢俊园	丽华北路东侧，规划道路二南侧，关河东路北侧	商业、住宅
6	常州	常州香溢紫郡	青龙紫云	住宅
7	常州	新城公馆（综合楼）	环卫处南侧	商业（办公）
8	常州	常州悠活城	龙江路西侧，龙城大道北侧	住宅
9	常州	公园壹号花园	潞横路南侧大明路东侧	商业、住宅
10	常州	新城首府	常州万福路北侧	商业、住宅
11	常州	香溢澜桥	前黄高级中学东侧地块	住宅
12	常州	香悦半岛	龙江路以东	住宅
13	常州	新城南都	湖塘镇	商业、住宅
14	南京	香溢紫郡	南京市浦口区星火北路NO.2010G37	商业、住宅
15	南京	香溢紫郡	南京市浦口区星火北路NO.2010G47	商业、住宅
16	上海	香溢璟庭	上海嘉定区嘉定新城A06-1 地块	商业、住宅

竣工项目

序号	城市	项目名称	出让合同记载的宗地位置	土地用途
17	上海	上海昱翠湾	上海宝山月浦沈巷蕴川路	商业、住宅
18	上海	上海碧翠园	浦东新区高行镇5街坊P1宗地块	住宅
19	上海	上海新城馥华里	上海嘉定马陆镇茹水南路以西叶城路以南	住宅
20	上海	尚上城	嘉定区安亭镇（轨道交通11号线汽车城站地块）	商业、住宅、办公、文化、娱乐
21	上海	新城悠活城	嘉定区菊园新区东至红石路，南至菊二路，西至胜辛路，北至菊一路	商业、住宅、办公
22	上海	香溢澜庭	嘉定新城（A09-1 A09-2）	商业、住宅、办公
23	上海	上海新城忆华里	上海青浦区漕盈路	商业、住宅、办公
24	上海	上海新城金郡 B	嘉定新城 B01-1 B01-2 B02-1	商业、住宅、办公
25	上海	上海新城金郡 A（三期）	嘉定新城中心区，崇信路、白银路（A11-4）	商业、住宅、办公
26	无锡	香溢紫峻	无锡新区锡兴路与金城东路交叉口西北侧	住宅
27	武汉	武汉春天里	汉阳区江堤中路以西、墨水湖南路以北	城镇住宅用地
28	杭州	杭州山语苑	余杭经济技术开发区顺达路东侧	商业、住宅
29	苏州	香溢澜桥	吴中区东吴南路北侧	批发零售（商业）、城镇住宅
30	苏州	新城金郡	吴中开发区邵昂路东侧、东吴三路南侧	商业、住宅
31	苏州	新城公馆	苏州吴中开发区越溪街东侧，苏街南侧	批发零售（商业）、城镇住宅
32	苏州	吴江吾悦广场	太湖新城吴江人民路以北秋枫路以东	商服；住宅
33	苏州	红树湾	苏州吴江区兴昂路北侧、枫津南路西侧	商业、住宅
34	昆山	香溢紫郡	长江路东侧青淞路南侧	住宅
35	镇江	丹阳吾悦广场（G1334 地块）	凤凰路东侧、云阳路北侧、金陵西路南侧	商住
36	镇江	丹阳吾悦广场（G1335 地块）	凤凰路东侧、云阳路北侧、金陵西路南侧	商住
37	镇江	丹阳吾悦华府（G1503 地块）	开发区金陵西路南侧	其他商服用地

竣工项目				
序号	城市	项目名称	出让合同记载的宗地位置	土地用途
38	镇江	丹徒新城尚上城项目	龙山路以南	批发零售用地

注：部分项目名称为暂命名。

二、关于是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为的核查

（一）关于是否存在闲置土地情形的核查

根据《城市房地产管理法》以及 2012 年 7 月 1 日起施行的《闲置土地处置办法》等有关规定，下列情形构成闲置土地：（1）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；（2）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。

对于闲置土地的处罚，2012 年 7 月 1 日起施行的《闲置土地处置办法》进一步规定：“未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费；未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。”

属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，2012 年 7 月 1 日起施行的《闲置土地处置办法》第八条规定，国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料，经审核属实的，依照本办法第十二条和第十三条规定处置。根据该条规定，因政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的情形包括“（一）因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使

项目不具备动工开发条件的；（二）因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；（三）因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；（四）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；（五）因军事管制、文物保护；（六）政府、政府有关部门的其他行为”等情形。

根据《关于<闲置土地处置办法>实施中若干问题的解释》第六条规定：“对于在新的《闲置土地处置办法》实施前已经进入处置程序的闲置土地，可以继续按照原来 5 号令的规定处置。”因此，对于新城控股及其子公司在 2012 年 7 月 1 日之前已取得的房地产开发项目，本保荐机构在核查时适用 1999 年实施的《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 5 号，以下简称“原《闲置土地处置办法》”）。原《闲置土地处置办法》第二条规定“本办法所称闲置土地，是指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同意，超过规定的期限未动工开发建设的建设用地。具有下列情形之一的，也可以认定为闲置土地：（一）国有土地有偿使用合同或者建设用地批准书未规定动工开发建设日期，自国有土地有偿使用合同生效或者土地行政主管部门建设用地批准书颁发之日起满 1 年未动工开发建设的；（二）已动工开发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 25%且未经批准中止开发建设连续满 1 年的；（三）法律、行政法规规定的其他情形”。原《闲置土地处置办法》第四条规定“在城市规划区范围内，以出让等有偿使用方式取得土地使用权进行房地产开发的闲置土地，超过出让合同约定的动工开发日期满 1 年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金 20%以下的土地闲置费；满 2 年未动工开发时，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”。

为核查新城控股及其子公司是否存在土地闲置的情形，本保荐机构核查了列入核查范围的拟建及在建房地产开发项目取得的国有土地出让合同及《国有土地使用证》等证照资料，查询检索了列入核查范围的拟建及在建房地产项目开发公司所属的各级国土资源主管部门官方网站的公告信息，前往部分房地产开发项目所在地进行了实地走访，并对部分房地产开发公司负责人及相关人员就土地闲置

等问题进行访谈。

综上，经核查，本保荐机构未发现新城控股及其子公司列入核查范围的项目用地在报告期内存在土地闲置的情形。

（二）关于是否存在炒地行为的核查

由于法律法规及司法解释均对“炒地”的含义、内容或适用条件并无具体明确的规定，本保荐机构根据“炒地”的字面理解，认为“取得土地使用权后不动工建设而高价卖出”的行为为“炒地”。根据该理解，本保荐机构核查了新城控股及其子公司列入核查范围的项目，新城控股及其子公司报告期内均不存在取得土地使用权后不动工建设而高价转让给其他公司的情形。

综上，本保荐机构未发现新城控股及其子公司列入核查范围的项目在报告期内存在国发〔2010〕10号文第（八）条、国办发〔2013〕17号文第五条关于炒地行为的情形。

（三）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

为核查新城控股及其子公司是否存在国办发〔2013〕17号文及相关规定所述的“捂盘惜售、哄抬房价”的行为，本保荐机构对新城控股及其子公司在报告期内的房地产开发项目预售、现房销售情况进行核查，查询了上述核查范围内开发该等房地产开发项目的各房地产开发公司所在地主管部门官方网站，查阅了上述各房地产开发公司《商品房预售合同》、《商品房预售许可证》等预售、现房销售文件。根据新城控股及其子公司所在地相关主管部门出具的证明文件，上述核查范围内的各房地产开发公司在报告期内不存在捂盘惜售、哄抬房价的行为。

综上，经核查，本保荐机构未发现新城控股及其子公司纳入核查范围的项目在报告期内存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为。

（四）关于房地产开发用地方面是否受到行政处罚或正在被（立案）调查情况的核查

经查询新城控股及其子公司列入核查范围的房地产开发公司所属的各级国土资源主管部门官方网站的公告信息，以及新城控股及其子公司所在地国土资源主管部门出具的证明文件、新城控股及其子公司出具的相关说明，新城控股及其

子公司列入核查范围内的房地产开发项目在报告期内不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

综上，经核查，本保荐机构未发现新城控股及其子公司列入核查范围的项目在报告期内存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价而被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

三、新城控股的董事、高级管理人员及其控股股东、实际控制人对于公司房地产开发业务合规开展的承诺

新城控股的全部董事、高级管理人员及其控股股东常州富域发展有限公司、实际控制人王振华先生出具承诺，主要内容如下：

“新城控股集团股份有限公司（以下简称“新城控股”）已在《新城控股集团股份有限公司关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规问题之自查报告》中对新城控股及其实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内（2013年1月1日至2015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。

如新城控股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，并因此给新城控股和投资者造成损失的，本承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”

四、保荐机构核查意见

本保荐机构通过审阅公司资料、公司内部访谈、查询国土资源部门网站、走访相关部门等方式，对新城控股及其子公司开发房地产开发项目过程中的合规性进行了专项核查。经核查，报告期内未发现新城控股及其子公司存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为，亦未发现存在因上述违法违规行为受到行政处罚或因上述违法违规行为正在被（立案）调查的情形。（以下无正文）

（此页无正文，为《摩根士丹利华鑫证券有限责任公司关于新城控股集团股份有限公司房地产开发业务是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为之专项核查意见》之签字盖章页）

保荐机构法定代表人： 王文学

王文学

保荐代表人： 李启迪

李启迪

保荐代表人： 杨虎进

杨虎进

项目协办人： 李阳

李 阳



2016年 3月 8日