

中信证券股份有限公司

关于浙江东方集团股份有限公司发行股份购买资产
并募集配套资金暨关联交易

之

房地产业务专项核查意见

独立财务顾问及主承销商



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

二〇一六年十二月

释义

在本核查意见中，除非上下文另有所指，下列简称具有如下含义：

本独立财务顾问	指	中信证券股份有限公司
公司、上市公司、浙江东方	指	浙江东方集团股份有限公司
国贸集团、浙江国贸	指	浙江省国际贸易集团有限公司
中大投资	指	浙江中大集团投资有限公司
浙金信托	指	浙商金汇信托股份有限公司
大地期货	指	大地期货有限公司
中韩人寿	指	中韩人寿保险有限公司
华安基金	指	华安基金管理有限公司
博时基金	指	博时基金管理有限公司
华融融斌	指	芜湖华融融斌投资中心（有限合伙）
浙盐控股	指	浙江浙盐控股有限公司
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》
《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16日发布）
《房地产管理法》	指	《中华人民共和国城市房地产管理法》
《闲置办法》	指	《闲置土地处置办法》（2012年修订）
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[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》

浙江东方集团股份有限公司：

浙江东方拟以发行股份方式向国贸集团购买其持有的浙金信托 56% 股份、大地期货 87% 股权及中韩人寿 50% 股权；以发行股份方式向中大投资购买其持有的大地期货 13% 股权。同时，浙江东方拟向浙盐控股、国贸集团、华安基金设立并管理的资管计划、博时基金（全国社保基金一零二组合、全国社保基金五零一组合）、华融融斌等 5 名特定投资者发行股份募集配套资金，募集配套资金总额上限为 120,000.00 万元，不超过本次拟购买资产交易价格的 100%。募集配套资金的生效和实施以本次发行股份购买资产的生效和实施为条件，但最终募集配套资金成功与否不影响本次发行股份购买资产行为的实施。

中信证券股份有限公司接受委托，担任本次交易的独立财务顾问。本独立财务顾问本着诚信、尽责精神，遵循公开、公平、公正原则，基于相关各方所提供的有关资料及承诺，根据《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）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》（国办发[2013]17 号文）等相关国务院房地产调控政策规定，以及中国证券监督管理委员会《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 16 日发布）的要求，对报告期内（2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-5 月）浙江东方及其子公司在境内房地产开发过程中是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为、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，并出具本专项核查意见。

一、专项核查的依据

本独立财务顾问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浙江东方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
1	《国务院办公厅关于促进房地产市	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

序号	政策依据	条款范围	具体内容
	场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）		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。从严控制商品房项目单宗土地出让面积。要结合当地实际，合理确定商品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	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

序号	政策依据	条款范围	具体内容
	工作的通知》（国办发[2013]17号）		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住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。
		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	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

序号	政策依据	条款范围	具体内容
	号)		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,浙江东方及其控股/全资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:

1、已完工的房地产开发项目

项目名称	开发单位	所在地区
朗郡庭园	浙江新帝置业有限公司	浙江省杭州市
风雅蘋洲	湖州东方蓬莱置业有限公司	浙江省湖州市
柏翠庄	湖州国贸东方房地产有限公司	浙江省湖州市

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	君澜阁	湖州国贸东方房地产有限公司	浙江省湖州市

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	湖州市仁皇山分区 RHS(N) 09-2 地块开发建设项目	湖州仁皇房地产有限公司	浙江省湖州市

三、核查情况

（一）土地、建设、商品房销售等相关证照齐备

经查验，浙江东方及其控制的下属房地产公司已就拟建的房地产开发项目取得了《国有土地使用权证》；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》；就已完工项目取得了《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》、《商品房预售许可证》和竣工验收证明。

（二）关于报告期内浙江东方及其控制的下属房地产公司是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

经查验并根据浙江东方及其控制的下属房地产公司提供的房地产项目《商品房预售许可证》及报告期内所有预售商品房的土地使用权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、相关主管部门出具的证明文件，浙江东方及其控制的下属房地产公司已对取得《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，少部分预售商品房实际销售均价超出预售备案均价的，属于正常的市场波动，不存在捂盘惜售、哄抬房价的情形。

（三）关于报告期内浙江东方及其控制的下属房地产公司是否存在炒地行为的核查

根据浙江东方最近三年年度报告、股东大会决议、董事会会议等资料，浙江东方及其控制的下属房地产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。

根据相关国土资源主管部门出具的证明文件，浙江东方及其控制的房地产公司报告期内不存在炒地等违法用地行为。

（四）关于报告期内浙江东方及其控制的下属房地产公司是否存在土地闲置问题的核查

1、根据浙江东方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》、浙江东方最近三年年度报告、公告信息以及相关国土资源部门官方网站公告信息，浙江东方及其控制的下属控股房地产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。

2、经查验，湖州仁皇房地产有限公司所拥有土地使用权的湖州仁皇山分区 RHS（N）09-2（以下简称“2号地块”），获得湖州市人民政府批准于2015年12月31日开工，由于周边建设环境等原因，未能按期进行开发，湖州仁皇房地产有限公司已向湖州市有关部门递交了对2号地块延期至2017年12月31日前开工、2020年12月31日前竣工的申请。2016年12月6日，湖州市住房和城乡建设局出具《关于仁皇山分区 RHS（N）09-2 地块延期开竣工的情况说明》，湖州市政府已召开联席会议并原则同意2号地块开竣工时间延期。目前相关事项正在办理之中。

3、根据相关国土资源主管部门出具的证明文件并经浙江东方书面确认，浙江东方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）关于是否存在被行政处罚的情形

根据湖州市国土资源局出具的证明、《中华人民共和国土地管理法》及相关法规，湖州国贸东方房地产有限公司、湖州东方蓬莱置业有限公司、湖州仁皇房地产有限公司自开展房地产业务以来，没有被湖州市国土资源局立案或受到相关行政处罚的情况。

根据湖州市规划局出具的证明，湖州国贸东方房地产有限公司、湖州东方蓬莱置业有限公司、湖州仁皇房地产有限公司自开展房地产业务以来，未发现其违反建设用地规划及建设工程规划相关法律、行政法规及规范性文件的行为，未受到过相关行政处罚。

根据湖州市住房和城乡建设局出具的证明，湖州国贸东方房地产有限公司、湖州东方蓬莱置业有限公司、湖州仁皇房地产有限公司自开展房地产开发业务以

来，认真执行国家房地产开发管理方面的法律、行政法规和规范性文件，不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为；且不存在因违反国家有关房地产开发建设管理方面的法律法规受到行政处罚的情形。

根据杭州市国土资源局之江度假区分局、杭州之江国家旅游度假区建设局、杭州之江国家旅游度假区房管局出具的证明，浙江新帝置业有限公司在开发朗郡庭园项目中，遵守国家土地管理方面的法律、行政法规和规范性文件的规定，不存在闲置用地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违反国家土地管理相关法律、行政法规及规范性文件的行为，且未受到相关行政处罚。

根据杭州市规划局之江度假区分局出具的证明，浙江新帝置业有限公司开发的朗郡庭园项目已竣工。自 2013 年起至今，浙江新帝置业有限公司未向杭州市规划局之江度假区分局申请办理其他项目的规划手续，亦未受到过与规划相关的行政处罚。

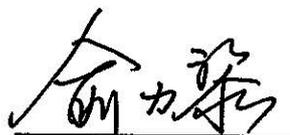
经查询相关主管国土、住建部门的网站，浙江东方下属实际从事房地产业务的子公司报告期内未因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚。

四、核查意见

综上所述，本独立财务顾问认为，自 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日，浙江东方及其控制的下属房地产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，浙江东方及下属实际从事房地产业务的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被主管机关行政处罚。

(此页无正文，为《中信证券股份有限公司关于浙江东方集团股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之房地产业务专项核查意见》的签署页)

财务顾问主办人：



俞力黎



麻锦涛

