

北京市金杜律师事务所  
关于吉视传媒股份有限公司下属房地产公司  
房地产开发项目涉及用地及商品房销售事项的  
专项核查意见

致：吉视传媒股份有限公司

北京市金杜律师事务所（以下简称“本所”）接受吉视传媒股份有限公司（以下简称“发行人”或“吉视传媒”）的委托，担任发行人2017年公开发行可转换公司债券并上市（以下简称“本次发行”）项目的专项法律顾问。根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《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》（以下简称“《监管政策》”）的要求，以及《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国发[2010]10号，以下简称“国发[2010]10号文”）（国办发[2013]17号，以下简称“国办发[2013]17号文”）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号，以下简称“《闲置办法》”）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称“《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，以下简称“建房[2010]53号文”）等相关法律、行政法规、部门规章和规范性文件的规定，出具专项核查意见（以下简称“本核查意见”）。

为出具本核查意见，本所按照律师行业公认的业务标准和道德规范，对发行人及其境内从事房地产开发业务的子公司（以下简称“下属房地产公司”）自2014年1月1日至2017年3月31日期间（以下简称“报告期”）以开发经营为目的而从事的已完工、在建及拟建房地产开发项目的用地和商品房开发过程中是否涉及闲置土地、炒地、捂盘惜售以及哄抬房价的违法违规行为进行了核查，并查阅了本所认为出具本核查意见所需查阅的文件。对于出具本核查意见至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、发行人或其他有关机构出具的证明文件或口头陈述。

本核查意见的出具已得到发行人如下保证：发行人已经提供了本所为出具本核查意见所要求发行人提供的原始书面材料、副本材料或其他材料。发行人保证上述文件真实、准确、完整和有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；文件上所有签字与印章真实；其向本所提供的复印件，均与原件一致。

金杜律师事务所国际联盟成员办公室

北京 | 布里斯班 | 布鲁塞尔 | 堪培拉 | 成都 | 迪拜 | 法兰克福 | 广州 | 杭州 | 香港 | 济南 | 伦敦 | 卢森堡 | 马德里 | 墨尔本 | 米兰 | 慕尼黑 | 纽约 | 巴黎 | 珀斯 | 青岛 | 利雅得 | 三亚 | 上海 | 深圳 | 硅谷 | 苏州 | 悉尼 | 新加坡 | 东京

Member firm of the King & Wood Mallesons network. See www.kwm.com for more information.

Beijing | Brisbane | Brussels | Canberra | Chengdu | Dubai | Frankfurt | Guangzhou | Hangzhou | Hong Kong | Jinan | London | Luxembourg | Madrid | Melbourne | Milan | Munich | New York | Paris | Perth | Qingdao | Riyadh | Sanya | Shanghai | Shenzhen | Silicon Valley | Suzhou | Sydney | Singapore | Tokyo

本所依据本核查意见出具日以前已经发生或存在的事实和中华人民共和国（以下简称“中国”，为本核查意见之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾）现行有效的法律、行政法规、部门规章和规范性文件的规定发表法律意见。本所仅就与发行人本次发行有关的中国法律问题发表意见，并不对任何中国境外法律事项发表法律意见，也不对有关会计、审计及资产评估等非法律专业事项发表意见。在本核查意见中对有关会计报告、审计报告和资产评估报告的某些数据和结论进行引述时，不视为本所及经办律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证。

本核查意见仅供发行人为本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所及经办律师同意将本核查意见作为发行人申请本次发行所必备的法律文件，随同其他材料一同上报中国证监会，并承担相应的法律责任。

基于上述，本所出具核查意见如下：

## 一、 专项核查的项目范围

本次核查的房地产开发项目包括发行人及下属房地产公司报告期内以开发经营为目的从事的已完工且未售完、在建及拟建的房地产项目。

根据发行人提供的资料、确认并经适当核查，在报告期内，发行人本身未从事房地产开发业务，截至 2017 年 3 月 31 日，不存在发行人开发建设的在建、拟建或已完工且未售完的房地产开发项目。

根据发行人提供的资料、确认并经适当核查，截至 2017 年 3 月 31 日，发行人下属房地产公司已完工且未售完、在建及拟建的房地产项目共计 2 项，具体如下：

序号	项目名称	开发主体	项目位置	开发状态
1	吉视传媒三亚视觉文化体验基地项目	三亚樾城投资有限公司	海南省三亚市	拟建
2	长白山文化产业园	抚松紫竹房地产开发有限公司	吉林省抚松县	在建

除非特别说明，本所在本核查意见中所核查之下属房地产公司及房地产开发项目及所发表核查意见的范围限于上述所列公司及项目。

## 二、 关于是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售以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违法违规行为的核查

#### 1. 相关法律法规规定

《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号)第(六)条规定: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。

《房地产管理法》第二十六条规定:以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的,必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的,可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费;满二年未动工开发的,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。

《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,以下简称“国办发[2011]1号文”)第五条规定: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。

《闲置办法》第二条规定:本办法所称闲置土地,是指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。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,也可以认定为闲置土地。

《闲置办法》第八条规定:有下列情形之一,属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的,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:(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、文物保护等无法动工开发的；（六）政府、政府有关部门的其他行为。因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，依照前款规定办理。

《闲置办法》第十二条规定：因本办法第八条规定情形造成土地闲置的，市、县国土资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置：（一）延长动工开发期限；（二）调整土地用途、规划条件；（三）由政府安排临时使用；（四）协议有偿收回国有建设用地使用权；（五）置换土地；（六）市、县国土资源主管部门还可以根据实际情况规定其他处置方式。除前款第四项规定外，动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。符合本办法第二条第二款规定情形的闲置土地，依照本条规定的方式处置。

《闲置办法》第十四条规定：除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：（一）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。土地闲置费不得列入生产成本；（二）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。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。

《监管政策》规定：对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准，对于是否存在土地闲置等违法违规行为的认定，原则应以国土资源管理部门公布的行政处罚信息为准。

## 2. 具体核查结果

### （1）吉视传媒三亚视觉文化体验基地项目

根据北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“北京城建”）与三亚市国土环境资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议，三亚市国土环境资源局将坐落于三亚红塘湾旅游度假区面积 240,458.82 平方米土地出让给北京城建，约定于 2014 年 8 月 5 日之前动工并于 2016 年 8 月 5 日前竣工。

2013 年 12 月 25 日，三亚樾城投资有限公司（以下简称“三亚樾城”）取得三土房（2013）字第 16437 号《土地房屋权证》，证载土地面积为 70,450 平

方米，终止日期为 2053 年 5 月 5 日。

2014 年 7 月 4 日，吉视传媒通过北京产权交易所挂牌交易与北京城建签署《产权交易合同》并取得三亚樾城 100% 的股权。

截至 2017 年 3 月 31 日，三亚樾城拟建的吉视传媒三亚视觉文化体验基地项目尚未开工建设。三亚市国土资源局开具的《证明》载明，“经审核，三亚樾城投资有限公司自 2014 年 1 月 1 日至 2017 年 3 月 31 日，没有因违反国土资源管理法律法规而受到三亚市国土资源局处罚的情况。”

根据发行人提供的资料及确认，上述《国有建设用地使用权出让合同》及其补充协议约定该项目于 2014 年 8 月 5 日之前动工并于 2016 年 8 月 5 日前竣工，该项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发，系因为尚未取得政府规划审批。根据三亚市国土资源局开具的《证明》并经检索相关国土资源部门网站，三亚樾城及吉视传媒三亚视觉文化体验基地不存在因土地闲置而被征收土地闲置费、土地被收回的情形，不存在因土地闲置而受到国土资源部门的行政处罚的情况，亦不存在因闲置土地的违法违规行为正在被（立案）调查的情况。

## （2）长白山文化产业园

根据抚松紫竹房地产开发有限公司（简称“抚松紫竹”）与抚松县国土资源局于 2014 年 9 月 17 日签订的《国有建设用地使用权出让合同》，抚松县国土资源局将位于抚松县东岗镇东侧、天池大路南侧的 4 处土地出让给抚松紫竹，约定 2014 年 9 月 19 日之前开工。

根据抚松紫竹的说明，截至报告期末，上述土地中 1 处主体部分已经完工，其余 3 处因政府征地程序没有按时完成，导致没有按照约定时间交付相应土地。

根据抚松县国土资源局出具的《关于抚松紫竹房地产开发有限公司征询函的复函》（以下简称“《复函》”），抚松紫竹取得该土地使用权后，严格遵守了土地管理相关法律法规，符合土地利用总体规划，应缴纳的土地使用金及相关费用已全部足额缴纳，不存在欠缴或追缴土地出让金及相关费用等违法土地管理法律法规等行为。

根据发行人提供的资料及确认、抚松县国土资源局出具的《复函》并经检索相关国土资源部门网站，报告期内，抚松紫竹及长白山文化产业园项目不存在因土地闲置而被征收土地闲置费、土地被收回的情形，不存在因土地闲置而受到国土资源部门的行政处罚的情况，不存在因闲置土地的违法违规行为正在被（立案）

调查的情况。

## **(二) 关于是否存在炒地违法违规行为的核查**

### **1. 相关法律法规规定**

《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)第六条第(一)款规定:严格查处囤地炒地闲置土地行为。对未达到法律法规规定的土地转让条件转让房地产用地等囤地炒地的行为,要及时依法依规严肃查处,应当依法没收违法所得,并处罚款。

《房地产管理法》第三十九条规定:以出让方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当符合下列条件:(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。转让房地产时房屋已经建成的,还应当持有房屋所有权证书。

国办发[2011]1号文第五条规定: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。

### **2. 具体核查结果**

根据发行人确认并经适当核查,报告期内,发行人下属房地产公司不存在违反上述法律法规的相关规定而转让房地产项目用地土地使用权的行为,不存在上述法律法规所界定的炒地违法违规行为。根据发行人确认、检索相关国土资源部门网站并经适当核查,报告期内,发行人下属房地产公司及房地产开发项目不存在因炒地的违法违规行为受到国土资源部门的行政处罚的情况,不存在因炒地的违法违规行为正在被(立案)调查的情况。

## **(三) 关于是否存在捂盘惜售违法违规行为的核查**

### **1. 相关法律法规规定**

《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,以下简称“国办发[2010]4号文”)第(七)条规定: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。

建房[2010]53 号文第（一）条规定：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。第（二）条规定：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。

国发[2010]10 号文第（九）条规定：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。

《住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会关于加强房地产经纪管理进一步规范房地产交易秩序的通知》（建房[2011]68 号，以下简称“建房[2011]68 号文”）第三条规定：房地产开发企业和房地产经纪机构要严格按照商品房预（销）售方案和申报价格对外销售。

《国家发展改革委关于发布〈商品房销售明码标价规定〉的通知》（发改价检[2011]548 号，以下简称“发改价检[2011]548 号文”）第九条规定：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，商品房经营者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。

国办发[2013]17 号文第五条规定：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。加强房地产企业信用管理，及时记录、公布房地产企业的违法违规行为。

## 2. 具体核查结果

根据发行人确认、检索相关国土资源部门网站并经适当核查，报告期内，发行人下属房地产公司房地产项目不涉及商品房出售的情形，不存在因捂盘惜售的违法违规行为受到国土资源部门、住房和城乡建设部门、物价部门的行政处罚的情况，亦不存在因捂盘惜售的违法违规行为正在被（立案）调查的情况。

### （四）关于是否存在哄抬房价违法违规行为的核查

#### 1. 相关法律法规规定

《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》（国办发[2005]26号）第七条规定：对虚构买卖合同，囤积房源；发布不实价格和施工进度信息，恶意哄抬房价，诱骗消费者争购；以及不履行开工时间、竣工时间、销售价格（位）和套型面积控制性项目建设要求的，当地房地产主管部门要将以上行为记入房地产企业信用档案，公开予以曝光。对一些情节严重、性质恶劣的，建设部会同有关部门要及时依法从严处罚，并向社会公布。

国办发[2010]4号文第（七）条规定：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。

建房[2010]53号文第（一）条规定：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。第（二）条规定：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。

国发[2010]10号文第（九）条规定：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。

建房[2011]68号文第三条规定：房地产开发企业和房地产经纪机构要严格按照商品房预（销）售方案和申报价格对外销售。

发改价检[2011]548号文第十二条规定：对已销售的房源，商品房经营者应当予以明确标示。如果同时标示价格的，应当标示所有已销售房源的实际成交价格。

国办发[2013]17号文第五条规定：强化商品房预售许可管理，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。加强房地产企业信用管理，及时记录、公布房地产企业的违法违规行为。

## 2. 具体核查结果

根据发行人确认、检索相关国土资源部门网站并经适当核查，报告期内，发行人下属房地产公司不涉及商品房开发项目；报告期内，发行人下属房地产公司及具备销售条件的在建和已完工的房地产开发项目不存在因哄抬房价的违法违



规行为受到国土资源部门、住房和城乡建设部门、物价部门的行政处罚的情况，不存在因哄抬房价的违法违规行为正在被（立案）调查的情况。

### 三、 结论性意见

综上所述，本所及经办律师认为，报告期内，发行人及下属房地产公司不存在被国土资源部门认定为闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价的情形，未因前述违法违规行为受到行政处罚，亦不存在因炒地、捂盘惜售及哄抬房价正在被（立案）调查的情况。

（以下无正文，下接签字页）

(本页无正文，为《北京市金杜律师事务所关于吉视传媒股份有限公司下属房地产公司房地产开发项目涉及用地及商品房销售事项的专项核查意见》之签字盖章页)

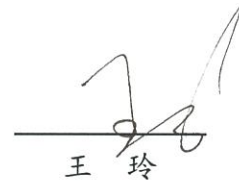


经办律师：

  
唐丽子

  
高 照

单位负责人：

  
王 玲

二〇一七年七月十七日