
北京国枫律师事务所

关于广东世荣兆业股份有限公司

房地产业务的专项核查意见

国枫律证字[2015]AN120-1 号



GRANDWAY

北京国枫律师事务所

Beijing Grandway Law Offices

北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层 邮编：100005

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

网址: www.grandwaylaw.com

释 义

本专项核查意见中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

世荣兆业，发行人	指	广东世荣兆业股份有限公司
世荣实业	指	珠海市斗门区世荣实业有限公司，世荣兆业全资子公司
中荣贸易	指	珠海市斗门区中荣贸易有限公司，世荣实业全资子公司
世荣房产	指	珠海市世荣房产开发有限公司，现已更名为“珠海华郡房产开发有限公司”，报告期内世荣实业曾参股公司
粤盛投资	指	珠海粤盛投资管理有限公司，世荣实业全资子公司
圣荣浩业	指	威海圣荣浩业房地产开发有限公司，世荣兆业控股子公司
世荣兆业及其下属公司	指	发行人及其纳入合并报表范围内的全资、控股房地产子公司，具体指世荣兆业及其子公司世荣实业、圣荣浩业，世荣实业子公司中荣贸易、粤盛投资，世荣实业曾经的参股公司世荣房产
报告期	指	2012年1月1日至2015年3月31日
本次发行	指	世荣兆业2015年非公开发行A股股票
《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）
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》
出让合同	指	国有土地使用权出让合同
本所	指	北京国枫律师事务所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会

注：如无特别说明，本专项核查意见涉及的有关数字均保留两位小数，各列表中数字合计与总额不一致的，系因四舍五入所致。

北京国枫律师事务所
关于广东世荣兆业股份有限公司
房地产业务的专项核查意见
国枫律证字[2015]AN120-1 号

致：广东世荣兆业股份有限公司

根据本所与发行人签订的《律师服务协议》，本所接受发行人的委托，担任发行人本次发行的特聘专项法律顾问。

根据中国证监会发布的《监管政策》对于房地产行业上市公司再融资的核查要求，并依据“国办发[2013]17号文”的规定，本所对报告期内发行人及其下属公司的房地产业务是否存在闲置土地、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《监管政策》、国办发[2013]17号文等我国现行法律、法规及中国证监会相关文件的规定以及本专项核查意见出具日前已经发生或存在的事实发表专项核查意见；

2. 本所律师已根据相关法律、法规及规范性文件的规定严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用的原则，对发行人及其下属公司报告期内的房地产业务是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行核查并发表专项核查意见，本专项核查意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，否则愿承担相应的法律责任；

3. 本所律师同意将本专项核查意见作为世荣兆业本次发行所必备的法定文件随其他材料一起上报，并依法对本专项核查意见承担责任；

4. 世荣兆业已保证，其已向本所律师提供了出具本专项核查意见所必需的

全部有关事实材料，并且有关书面材料及书面证言均是真实有效的，无任何重大遗漏及误导性陈述，其所提供的复印件与原件具有一致性；本所律师根据律师行业公认的业务标准对世荣兆业提供的相关文件资料进行了核查；对于本专项核查意见至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于世荣兆业、政府有关部门、其他有关单位或有关人士提供或出具的文件资料、证明文件、专业报告等发表专项核查意见；

5. 本专项核查意见仅供世荣兆业本次发行使用，不得用作任何其他用途。

根据《中华人民共和国证券法》第二十条、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》第二十条及《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》第三条的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师现出具专项核查意见如下：

一、报告期内世荣兆业及其下属公司房地产项目概况

（一）房地产项目涉及用地概况

根据世荣兆业陈述并经查验，报告期内，世荣兆业及其下属公司已转让、已完工、在建及拟建的房地产项目共计 8 个，具体情况如下：

序号	项目名称	项目公司	项目位置	占地面积（平方米）	土地使用权取得方式	项目情况
1	里维埃拉一期项目锦绣荣城	世荣实业	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南	485,884.73	协议出让	已完工
	里维埃拉二期项目翠湖苑一区	世荣实业	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南	50,721.52	协议出让	已完工
	里维埃拉三期项目碧水岸一区	世荣实业	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南	71,913.59	协议出让	已完工
	里维埃拉三期项目碧水岸二期	世荣实业	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南	109,184.71	协议出让	在建
	里维埃拉四期项目蓝湾半岛（1-10期）	世荣实业	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南	301,044.67	协议出让	在建
	里维埃拉后续项目	世荣实业 中荣贸易	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南	1,105,128.86	协议出让	拟建
2	华发水郡项目	世荣房产	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南	1,151,007.95	协议出让	已转让
3	华发依山郡项目	世荣房产	珠海市斗门区黄杨一路西侧	261,039.54	挂牌出让	已转让

4	世荣名筑项目	世荣兆业	珠海市斗门区井岸镇白藤头新区	37,215.19	公开竞拍	已完工
5	水缘金座项目	圣荣浩业	威海市环翠区张村镇	95,810.00	挂牌出让	在建
6	黄杨河西 25 号地块	粤盛投资	斗门区黄杨河以西、中兴南路北侧	20,000.00	股权转让	拟建
7	黄杨河西 29 号地块	世荣实业	斗门区黄杨河以西、中兴南路南侧	72,346.00	挂牌出让	拟建
8	松生围地块	世荣实业	松生围地区尖峰前路	108,753.29	法院拍卖	拟建
			松生围地区中兴南路东侧	33,099.21		

(二) 商品房开发项目概况

根据世荣兆业陈述并经查验，报告期内，世荣兆业及其下属公司涉及商品房开发项目共计 4 个，具体情况如下：

序号	项目名称	立项/备案日期	备案文号/备案项目编号	项目情况	是否开始销售/预售	已销售商品房面积比例 (%)
1	里维埃拉二期（翠湖苑一区）	2008.12.01	珠发改经[2008]124 号	完工	是	97.67
	里维埃拉三期（碧水岸一区）	2010.07.09	珠发改产业[2010]96 号	完工	是	98.77
		2010.07.28	珠发改产业[2010]107 号			
	里维埃拉三期（碧水岸二期）	2014.09.23	14040370102101220	在建	否	未达到预售条件
	里维埃拉四期（蓝湾半岛 1-5 期）	2012.12.07	珠发改产业[2012]170 号	在建	是	69.59
里维埃拉四期（蓝湾半岛 6-10 期）	2015.04.21	2015-440403-70-03-002210	在建	否	未达到预售条件	
2	世荣名筑	2011.11.15	珠发改产业[2011]222 号	完工	是	99.41
3	水缘金座	2014.03.28	威环发改审字[2014]12 号	在建	是	43.33
4	华发水郡（二期）	2007.11.09	珠发改经[2007]153 号	已转让	是	83.43[注]

注：截止 2013 年 3 月股权转让完成时点数据。

二、核查方式及手段

(一) 房地产项目涉及用地核查

1. 是否存在闲置土地情形核查

为核查发行人及其下属公司报告期内的房地产开发项目用地是否涉及闲置土地情形，本所律师采用了包括但不限于如下核查方法：

(1) 查阅发行人及其下属公司报告期内的房地产开发项目用地的土地使用

权出让合同、土地出让公告、土地成交确认书、土地使用证、土地出让金收据/发票等文件资料。

(2) 查阅发行人及其下属公司报告期内的房地产开发项目的立项批文、环评批复/备案、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、竣工验收备案文件等报批报建文件资料。

(3) 核查发行人及其下属公司报告期内的房地产开发项目的投资比例及实际开发进度,核查目前尚未动工的拟建项目是否已经超过出让合同约定的动工开发日期一年及以上;对于超过出让合同约定开工日期的,核查是否已根据相关规定签订补充合同重新约定开工期限。

(4) 对发行人相关负责人进行访谈,并实地查验了部分房地产开发项目。

(5) 取得发行人出具的报告期内发行人及其下属公司不存在闲置土地、炒地等违法违规情形,亦不存在因违反土地管理法律法规而受到行政处罚或正在被(立案)调查情形的承诺文件。

(6) 取得发行人及其下属公司报告期内的房地产开发项目所在地国土资源主管部门出具的报告期内发行人及其下属公司未因土地违法行为被立案查处的证明文件。

(7) 查询中华人民共和国国土资源部网站、发行人及其下属公司报告期内的房地产开发项目所在的市、县、区的地方国土资源主管部门网站及其所在省份的省级国土资源主管部门网站,查阅政府主管部门公开披露的闲置土地行政处罚信息。本所律师已查询的国土资源主管部门网站信息如下:

序号	国土部门名称	网址	查询日期
1	中华人民共和国国土资源部	http://www.mlr.gov.cn/	2015.04.29
2	广东省国土资源厅	http://www.gdln.gov.cn/	2015.04.29
3	山东省国土资源厅	http://www.sddlr.gov.cn/	2015.04.29
4	珠海市国土资源局	http://www.gtjzh.gov.cn/gtj/	2015.04.29
5	威海市国土资源局	http://www.weihaiguotu.gov.cn/	2015.04.29
6	珠海市国土资源局斗门分局	http://www.gtjdm.gov.cn/dm/	2015.04.29
7	威海市国土资源局环翠分局	http://www.whhcg.gov.cn/	2015.04.29

2. 是否存在炒地情形核查

为核查发行人及其下属公司报告期内的房地产开发项目用地是否涉及炒地

情形，本所律师采用了包括但不限于如下核查方法：

(1) 查阅报告期内发行人的项目合作、对外投资所涉及的公司/协议等资料。

(2) 查阅报告期内发行人的财务报表、审计报告等财务文件。

(3) 取得发行人出具的报告期内发行人及其下属公司不存在闲置土地、炒地等违法违规情形，亦不存在因违反土地管理法律法规而受到行政处罚或正在被（立案）调查情形的承诺文件。

(4) 取得发行人及其下属公司报告期内的房地产开发项目所在地国土资源主管部门出具的报告期内发行人及其下属公司未因土地违法行为被立案查处的证明文件。

(5) 查询中华人民共和国国土资源部网站、发行人及其下属公司报告期内的房地产开发项目所在的市、县、区的地方国土资源主管部门网站及其所在省份的省级国土资源主管部门网站，查阅政府主管部门公开披露的非法转让土地行政处罚信息。本所律师已查询的国土资源主管部门网站信息请见本专项核查意见“二、（一）1.（7）”。

（二）商品房开发项目核查

为核查发行人及其下属公司报告期内的商品房开发项目是否涉及捂盘惜售、哄抬房价情形，本所律师采用了包括但不限于如下核查方法：

1. 查验各商品房开发项目的建设用地规划许可证、房地产权证、项目立项批复、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、工程竣工验收报告等报批报建文件资料。

2. 查阅世荣兆业《五年（2013-2017）战略发展规划》、《2014年度里程碑工作目标实施计划》、相关销售及考核激励制度，并对世荣兆业营销中心负责人及华郡房产相关负责人员进行访谈。

3. 取得部分项目开盘公告，随机抽查认购书及商品房买卖合同。

4. 查阅翠湖苑一区、碧水岸一区、蓝湾半岛、世荣名筑、水缘金座项目的销售明细表。

5. 赴珠海市物价局调取蓝湾半岛及世荣名筑项目的《珠海市商品房预售价格备案表》和《珠海市商品房预售价格备案公示表》，取得了碧水岸一区和翠湖

苑一区的商品房销售价格内部审批表，并在销售现场实地查看公示的房价表。

6. 查阅珠海统计调查信息网（<http://www.stats-zh.gov.cn/>）及房地产相关网站，比对同区域类似楼盘同期售价。

7. 取得发行人出具的报告期内发行人及其下属公司不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的记录，亦不存在因违反房地产管理法律法规而受到行政处罚或正在被（立案）调查情形的承诺文件。

8. 取得发行人及其下属公司报告期内的商品房开发项目所在地住建主管部门出具的报告期内发行人及其下属公司未因捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚、未被（立案）调查的证明文件。

三、核查结果

（一）房地产项目涉及用地核查

经查验，截至本专项核查意见出具日，发行人及其下属公司目前尚未动工的拟建房地产开发项目中：（1）世荣实业尚未取得松生围地块的土地使用证书；（2）黄杨河西 29 号地块尚未超过《国有建设用地使用权出让合同》约定的动工开发日期（2014 年 12 月 16 日）满一年，世荣实业目前正在进行申领《建筑工程施工许可证》所需的前置工作，并承诺在 2015 年 12 月 16 日前取得《建筑工程施工许可证》并开工建设；（3）根据珠海市国土资源局斗门分局出具的《复函》，珠国土储 2011-25 地块（即黄杨河西 25 号地块）直至 2014 年 8 月 25 日方完成用地范围内的清场补偿工作，并于 2014 年 8 月 25 日向粤盛投资实际交付土地，粤盛投资接收土地后，于 2014 年 10 月进场对该用地进行软基处理。粤盛投资已于 2015 年 4 月 30 日取得珠海市住房和城乡建设局斗门规划分局核发的《建筑工程方案设计批复》，目前正在进行申领《建筑工程施工许可证》所需的其他前置工作，并承诺在 2015 年 8 月 25 日前取得《建筑工程施工许可证》并开工建设。

经查验，截至本专项核查意见出具日，发行人及其下属公司报告期内已经动工开发建设、尚未竣工的在建房地产开发项目均不存在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情形，不存在闲置土地的情形。

根据国土资源主管部门出具的证明、发行人承诺，发行人及其下属公司报告期内无土地违法立案查处记录。

经查询国土资源主管部门网站，报告期内，发行人及其下属公司不存在国土违法违规记录，亦不存在被国土资源主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（二）商品房开发项目核查

经查验，发行人及其下属公司报告期内的商品房开发项目均自领取《商品房预售许可证》后十日内公开全部可售房源及价格并持续销售，不存在违反法律法规及规范性文件规定的捂盘惜售行为。

经查验，发行人及其下属公司报告期内的商品房开发项目均严格执行商品房明码标价、一房一价规定，其商品房定价无明显背离市场价格的情形，不存在违反法律法规及规范性文件规定的哄抬房价行为。

根据住建主管部门出具的证明、发行人承诺并经查验，发行人及其下属公司报告期内不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的记录，亦不存在因违反房地产管理法律法规而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

四、结论意见

综上所述，本所律师认为，发行人及其下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为。发行人及其下属公司报告期内未受到国土资源和住建主管部门作出的行政处罚，亦不存在因违反土地和房地产管理法律法规而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形，符合《监管政策》、国办发[2013]17号文等法律法规及规范性文件的相关规定。

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广东世荣兆业股份有限公司房地产业务的专项核查意见》的签署页）

负 责 人 _____
张利国

北京国枫律师事务所

经办律师 _____
周 涛

袁月云

2015年5月11日