

招商证券股份有限公司
关于
荣盛房地产发展股份有限公司
2016 年非公开发行股票
之
房地产业务专项核查报告



广东省深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38 至 45 层

招商证券股份有限公司
关于
荣盛房地产发展股份有限公司
2016 年非公开发行股票
之
房地产业务专项核查报告

致：荣盛房地产发展股份有限公司

招商证券股份有限公司（以下简称“保荐机构”）受荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称“发行人”或“荣盛发展”）委托，担任发行人 2016 年非公开发行 A 股股票并上市（以下简称“本次发行”）项目的保荐机构。

根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）发布的《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，以下简称“《监管政策》”）关于房地产行业上市公司再融资的核查要求，以及国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（以下简称“国办发[2013]17 号文”）的规定，保荐机构对报告期内（即 2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-6 月）发行人及纳入合并报表范围内的全资、控股房地产子公司（以下简称“发行人及下属公司”）在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进行了专项核查，并出具本专项核查报告。

发行人已保证：（1）发行人提供的文件和所作的陈述和说明是完整、真实和有效的；（2）发行人提供文件的原件上的签字和印章均为真实的；（3）一切足以影响本专项核查报告的事实和文件均已向保荐机构披露，而无任何隐瞒、疏漏之处。经核查验证和独立判断，保荐机构认为，发行人的上述保证真实可靠，其向保荐机构提供的文件资料足以采信。

保荐机构在此同意，发行人可以将本专项核查报告作为发行人本次发行申请文件之一，随其他申报材料一起上报有关主管部门，并依法对保荐机构出具的专项核查报告承担责任。

一、核查依据

1、国务院于 2010 年 4 月 7 日颁发了《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，以下简称“国发[2010]10 号文”），该文件第（八）条规定：“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”、“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”。

2、国务院办公厅于 2013 年 2 月 26 日发布了国办发[2013]17 号文，该文件第五条规定：“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”。

3、中国证监会于 2015 年 1 月 16 日发布了《监管政策》，该文件规定“加强中介机构把关职责”、“保荐机构或独立财务顾问、律师应当出具专项核查意见。在专项核查意见中明确说明是否已查询国土资源部门网站，相关房地产企业是否存在违法违规行为，是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情况”。

二、核查方法及手段

针对本次专项核查事项，保荐机构通过如下核查方法及核查手段进行核查：

（一）明确核查范围。

保荐机构根据《监管政策》的要求，将本次专项核查的核查范围明确为发行人及下属公司报告期内在建、拟建及已完工的房地产开发项目。

（二）保荐机构对发行人及下属公司报告期内纳入核查范围的房地产开发项目是否涉及闲置土地情形采取的核查方法包括但不限于：

1、查阅发行人及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目的与土地使用权取得相关的土地出让公告、土地成交确认书、土地出让合同、土地使用

权证等权属证明文件资料；

2、查阅发行人及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目的土地出让金收据、发票等土地出让金支付凭证；

3、查阅发行人及下属公司报告期内列入核查范围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建设批准文件及证照；

4、核查发行人及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目的投资比例及实际开发进度，核查目前尚未开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；

5、听取发行人相关负责人就有关事实的陈述和说明，并实地查验了部分房地产开发项目；

6、查阅发行人及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目所在地的地方国土资源主管部门出具的报告期内发行人未因闲置土地受到行政处罚、未被（立案）调查的证明文件；

7、浏览相关国土资源部门网站，具体包括中华人民共和国国土资源部网站、发行人及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目所在的市、县、区的地方国土资源部门网站及其所在省份的省级国土资源部门网站，查阅政府主管部门公开披露的闲置土地行政处罚信息。相关网站信息如下表所示：

表 1：已浏览的国土资源部门网站

序号	国土部门名称	网址信息
1	中华人民共和国国土资源部	http://www.mlr.gov.cn/
2	河北省国土资源厅	http://www.hebgt.gov.cn/
3	石家庄市国土资源局	http://www.sjzland.com/
4	石家庄市国土资源局长安分局	http://www.sjzcagt.gov.cn/
5	廊坊市国土资源局	http://www.lfgtzy.gov.cn/
6	廊坊市国土资源局广阳区分局	http://www.lfgygt.com/
7	廊坊市国土资源局市区分局	http://sqfj.lfgtzy.gov.cn/
8	邯郸市国土资源局	http://hdgt.hd.gov.cn/
9	邯郸市国土资源局邯山分局	http://www.hebhsgt.cn/
10	沧州市国土资源局	http://www.digitalcangzhou.gov.cn/
11	唐山市国土资源局	http://www.tshgt.gov.cn/

12	唐山市国土资源局丰南区分局	http://www.fngt.cn/
13	秦皇岛市国土资源局	http://www.hebqhdsjt.gov.cn/gtzyj/front/index.html
14	香河县国土资源局	http://www.xhxgtzyj.gov.cn/
15	霸州市国土资源局	http://www.bzgtzyj.gov.cn/
16	永清国土资源局	http://www.yqgtzyj.gov.cn/index.asp
17	张家口市国土资源局	http://www.zjkgt.gov.cn
18	江苏省国土资源厅	http://www.jsmlr.gov.cn/
19	南京市国土资源局	http://www.njgt.gov.cn/
20	南京市国土资源局六合分局	http://www.njlhgt.gov.cn/
21	徐州市国土资源局	http://www.xzgtzy.gov.cn/
22	徐州市国土资源局鼓楼分局	http://www.xzgtzy.gov.cn/glfj/index.aspx
23	徐州市国土资源局云龙分局	http://www.xzgtzy.gov.cn/ylqfj/index.aspx
24	徐州市国土资源局泉山分局	http://www.xzgtzy.gov.cn/qsfbj/index.aspx
25	邳州市国土资源局	http://www.pzgt.com/
26	常州市国土资源局	http://gtj.changzhou.gov.cn/
27	常州市国土资源局新北分局	http://www.czxbgt.gov.cn/
28	常州市国土资源局天宁分局	http://gtj.changzhou.gov.cn/class/QAJEONK
29	无锡市国土资源局	http://gtj.wuxi.gov.cn/
30	宜兴市国土资源局	http://gtj.yixing.gov.cn/
31	山东省国土资源厅	http://www.sddlr.gov.cn/
32	济南市国土资源局	http://www.jndlr.gov.cn/
33	济南市国土资源局历城分局	http://www.jndlr.gov.cn/Default.aspx?alias=www.jndlr.gov.cn/licheng
34	聊城市国土资源局	http://www.lcgtzy.gov.cn/
35	聊城市国土资源局东昌府分局	http://dcf.lcgtzy.gov.cn/
36	临清国土资源局	http://www.lqgtzyj.gov.cn/
37	临沂市国土资源局	http://www.lygtzy.gov.cn/
38	临沂市国土资源局兰山分局	http://lsq.lygtzy.gov.cn/index_sy.jsp?urltype=tree.TreeTempUrl&wbtreeid=1002
39	临沂市国土资源局河东分局	http://www.hdgtzy.gov.cn/
40	安徽省国土资源厅	http://www.ahgtt.gov.cn/
41	蚌埠市国土资源局	http://www.bbsgtj.gov.cn/
42	黄山市国土资源局	http://www.hsland.gov.cn/
43	黄山市黄山区国土资源局	http://www.hsqgtj.gov.cn/
44	辽宁省国土资源厅	http://www.lgy.gov.cn/
45	沈阳市规划和国土资源局	http://www.syghgt.gov.cn/
46	盘锦市国土资源局	http://gtj.panjin.gov.cn/
47	湖北省国土资源厅	http://www.hblr.gov.cn/
48	神农架林区国土资源局	http://www.snj.gov.cn/gtj/
49	湖南省国土资源厅	http://www.gtzy.hunan.gov.cn/gtmh/
50	长沙市国土资源局	http://www.csgtzy.gov.cn/
51	长沙市国土资源局岳麓区分局	http://www.csgtzy.gov.cn/zwzml/ylq/

52	长沙市国土资源局天心区分局	http://www.csgtzy.gov.cn/zwzml/txq/
53	长沙市望城区国土资源局	http://wcx.csgtzy.gov.cn/
54	浏阳市国土资源局	http://www.lylr.gov.cn/
55	广东省国土资源厅	http://www.gdlr.gov.cn/
56	湛江市国土资源局	http://www.zjlr.gov.cn/
57	湛江市国土资源局麻章分局	http://www.zjlr.gov.cn/subfont_subjectInfo.action?id=23&columnid=0
58	湛江市国土资源局赤坎分局	http://www.zjlr.gov.cn/subfont_subjectInfo.action?id=21&columnid=0
59	内蒙古自治区国土资源厅	http://www.nmggtt.gov.cn/
60	呼和浩特市国土资源局	http://www.huhhot.gov.cn/wbj/home/index.asp?dw=hhht_11
61	四川省国土资源厅	http://www.scdlr.gov.cn/portal/site/site/portal/nsckljkhj/index.jsp
62	成都市国土资源局	http://www.cdldr.gov.cn/
63	成都市国土资源局青羊分局	http://www.cdldr.gov.cn/Zizhan/default.aspx?ModuleNo=001007002
64	成都市国土资源局成华分局	http://www.cdldr.gov.cn/Zizhan/default.aspx?ModuleNo=001007005
65	海南省国土资源厅	http://www.lr.hainan.gov.cn

(三) 保荐机构对发行人及下属公司报告期内纳入核查范围的房地产开发项目是否涉及炒地行为采取的核查方法包括但不限于：

- 1、查阅报告期内发行人的财务报表、审计报告等财务文件；
- 2、查阅报告期内发行人的对外投资、合作项目相关的合同/协议等文件资料；
- 3、查阅发行人及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目所在地的地方国土资源部门出具的报告期内发行人未因涉及炒地行为受到行政处罚、未被（立案）调查的证明文件；

4、浏览发行人及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目所在地的国土资源部门网站，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，具体核查的网站信息参见表 1 所示。

(四) 保荐机构对发行人及下属公司报告期内纳入核查范围的房地产开发项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为采取的核查方法包括但不限于：

- 1、查阅发行人及下属公司报告期内纳入核查范围的商品住房项目取得的《商品房预售许可证》；
- 2、查阅发行人及下属公司报告期内纳入核查范围的商品住房项目的商品住房房价目表、房价备案表；
- 3、查阅发行人及下属公司报告期内纳入核查范围的商品住房项目的商品住房预售合同/销售合同及销售发票，分析是否存在签订虚假商品住房买卖合同哄

拍房价的情形；

4、查阅发行人及下属公司报告期内的财务报表和审计报告，核查报告期内发行人预售商品住房的收入情况；

5、查阅发行人及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目所在地的住房与城乡建设部门出具的报告期内发行人未因捂盘惜售、哄抬房价行为受到行政处罚、未被（立案）调查的证明文件。

三、核查的项目范围

经核查，发行人报告期内在建、拟建及已完工的房地产开发项目共计 115 个，其中，在建项目 72 个，拟建项目 12 个，已完工项目 31 个。具体项目如下表所示：

表 2：报告期内在建、拟建、已完工项目

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
1	廊坊	格林郡府	荣盛房地产发展股份有限公司	在建
2	廊坊	四季花语	荣盛房地产发展股份有限公司	在建
3	廊坊	塞纳荣府	廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司	在建
4	廊坊	锦绣蓝苑	廊坊开发区盛远房地产开发有限公司	在建
5	廊坊	阳光馨苑	荣盛房地产发展股份有限公司	在建
6	廊坊	花语城	荣盛房地产发展股份有限公司	在建
7	廊坊	紫荆假日	廊坊市弘亚房地产开发有限责任公司	在建
8	香河	香城郦舍四期	荣盛房地产发展股份有限公司	在建
9	香河	白鹭岛	荣盛房地产发展股份有限公司	在建
10	香河	帝品御居	河北万特房地产开发有限公司	在建
11	永清	兰亭苑	廊坊方泽房地产开发有限公司	在建
12	永清	花语馨苑	永清荣恒房地产开发有限公司	在建
13	霸州	阿尔卡迪亚国际温泉城	荣盛房地产发展股份有限公司	在建
14	邯郸	江南锦苑	荣盛房地产发展股份有限公司	在建
15	邯郸	荣盛观邸	荣盛房地产发展股份有限公司	在建
16	唐山	湖畔郦舍	唐山荣盛房地产开发有限公司	在建
17	沧州	锦绣观邸	沧州荣盛房地产开发有限公司	在建
18	沧州	阿尔卡迪亚	荣盛房地产发展股份有限公司	在建
19	沧州	香堤荣府	沧州凯盛房地产开发有限公司	在建
20	秦皇岛	香海湾国际生态度假城	秦皇岛盛泽房地产开发有限公司	在建
21	秦皇岛	戴河首岭	秦皇岛金海房地产开发有限公司	在建

22	秦皇岛	汤泉首岭	秦皇岛金海房地产开发有限公司	在建
23	徐州	香榭兰庭	江苏荣发房地产开发有限公司	在建
24	徐州	云龙观邸	徐州市盛和房地产开发有限公司	在建
25	徐州	文承苑	荣盛（邳州）房地产开发有限公司	在建
26	徐州	花语城	徐州荣凯置业有限公司	在建
27	徐州	麓山荣郡	荣盛（徐州）房地产开发有限公司	在建
28	蚌埠	香榭兰庭	蚌埠荣盛丰业房地产开发有限公司	在建
29	蚌埠	西湖观邸	蚌埠荣盛嘉业房地产开发有限公司	在建
30	蚌埠	锦绣香堤	蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司	在建
31	蚌埠	云龙观邸	蚌埠荣盛筑家房地产开发有限公司	在建
32	蚌埠	南山郦都	荣盛（蚌埠）置业有限公司	在建
33	成都	香榭兰庭	成都荣盛伟业房地产开发有限公司	在建
34	成都	香堤荣府	成都荣盛华府置业有限公司	在建
35	湛江	海湾郦都	荣盛广东房地产开发有限公司	在建
36	湛江	荣盛华府	湛江开发区荣发房地产开发有限公司	在建
37	湛江	中央广场	湛江开发区荣发房地产开发有限公司	在建
38	长沙	花语馨苑	湖南荣盛房地产开发有限公司	在建
39	长沙	岳麓峰景	长沙荣湘房地产开发有限公司	在建
40	长沙	花语书苑	长沙荣苑房地产开发有限公司	在建
41	长沙	财智广场	长沙荣盛置业有限公司	在建
42	长沙	花语城	长沙荣成房地产开发有限公司	在建
43	黄山	莲花国际	黄山荣盛房地产开发有限公司	在建
44	黄山	金盆湾	黄山荣盛房地产开发有限公司	在建
45	常州	锦绣华府	常州荣盛上元房地产开发有限公司	在建
46	常州	花语馨苑	常州荣盛筑家房地产开发有限公司	在建
47	南京	龙湖半岛	南京华欧舜都置业有限公司	在建
48	南京	花语城	南京荣盛盛景置业有限公司	在建
49	南京	荣盛华府	南京荣盛置业有限公司	在建
50	呼和浩特	楠湖郦舍	呼和浩特市荣盛房地产开发有限公司	在建
51	济南	时代国际广场	济南荣商房地产开发有限公司	在建
52	济南	花语馨苑	济南荣程房地产开发有限公司	在建
53	聊城	东昌首府	聊城荣盛房地产开发有限公司	在建
54	聊城	水岸花语	聊城荣盛房地产开发有限公司	在建
55	聊城	馨河郦舍	聊城荣盛房地产开发有限公司	在建
56	聊城	阿卡北区	聊城荣盛房地产开发有限公司	在建
57	盘锦	盛锦花都	盘锦荣盛房地产开发有限公司	在建
58	盘锦	香堤荣府	盘锦荣盛房地产开发有限公司	在建
59	临沂	会展花语	临沂凯恩置业有限公司	在建
60	临沂	荣盛华府	临沂荣盛房地产开发有限公司	在建
61	临沂	花语馨苑	临沂荣盛房地产开发有限公司	在建
62	临沂	锦绣外滩	山东荣盛富翔地产开发有限公司	在建

63	沈阳	锦绣天地	沈阳荣盛锦绣房地产开发有限公司	在建
64	沈阳	坤湖郦舍	沈阳荣盛房地产开发有限公司	在建
65	沈阳	昆山豪庭	沈阳荣盛新地标房地产开发有限公司	在建
66	沈阳	荣盛城	沈阳荣盛新地标房地产开发有限公司	在建
67	沈阳	盛京绿洲	沈阳幸福筑家房地产开发有限公司	在建
68	沈阳	香缇澜山	沈阳荣盛房地产开发有限公司	在建
69	沈阳	紫提东郡	沈阳荣盛中天房地产开发有限公司	在建
70	神农架	国际养老区	神农架林区荣盛置业旅游开发有限公司	在建
71	陵水	香水湾	陵水骏晟房地产开发有限公司	在建
72	宜兴	岭秀首府	宜兴城东文化旅游投资开发有限责任公司	在建
73	沈阳	城市广场	沈阳荣盛房地产开发有限公司	拟建
74	石家庄	荣盛华府（棉三）	石家庄荣恩房地产开发有限公司	拟建
75	石家庄	荣盛华府（棉四）	石家庄荣恩房地产开发有限公司	拟建
76	徐州	泉盛美家	荣盛（徐州）房地产开发有限公司	拟建
77	海南	万宁山钦湾（住宅）	海南伊海荣盛房地产开发有限公司	拟建
78	黄山	黄国土挂 2016-7 号	荣盛康旅投资有限公司	拟建
79	郑州	郑州东出[2016]10（网）	荣盛房地产发展股份有限公司	拟建
80	怀来	八达岭阿尔卡迪亚	怀来荣峰房地产开发有限公司	拟建
81	香河	花语城	荣盛（香河）房地产开发有限公司	拟建
82	永清	清芷苑	廊坊嘉牧房地产开发有限公司	拟建
83	永清	荣盛城（二期）	永清荣恒房地产开发有限公司	拟建
84	永清	紫竹苑	廊坊东领房地产开发有限公司	拟建
85	廊坊	豪邸坊	荣盛房地产发展股份有限公司	已完工
86	廊坊	晓廊坊	荣盛房地产发展股份有限公司	已完工
87	廊坊	香城郦舍	荣盛房地产发展股份有限公司香河分公司	已完工
88	廊坊	荣盛华府	荣盛房地产发展股份有限公司	已完工
89	廊坊	锦绣观邸	廊坊愉景房地产开发有限公司	已完工
90	廊坊	花语馨苑	廊坊开发区盛泽房地产开发有限公司	已完工
91	邯郸	锦绣花苑	荣盛房地产发展股份有限公司	已完工
92	邯郸	阿尔卡迪亚	荣盛房地产发展股份有限公司	已完工
93	徐州	九里峰景	荣盛（徐州）房地产开发有限公司	已完工
94	徐州	阿尔卡迪亚	荣盛（徐州）房地产开发有限公司	已完工
95	沧州	兰亭苑	荣盛房地产发展股份有限公司	已完工
96	沧州	锦绣天地	沧州荣盛房地产开发有限公司	已完工
97	蚌埠	阿尔卡迪亚	荣盛房地产发展股份有限公司蚌埠分公司	已完工
98	蚌埠	香堤荣府	荣盛（蚌埠）置业有限公司	已完工
99	成都	布鲁明顿广场	成都中林荣盛置业有限公司	已完工
100	成都	花语城	成都荣盛房地产开发有限公司	已完工
101	成都	紫提东郡	成都荣盛伟业房地产开发有限公司	已完工
102	南京	兰亭苑	南京中晟置业有限公司	已完工
103	南京	阿尔卡迪亚	荣盛房地产发展股份有限公司南京分公司	已完工

104	南京	莉湖春晓	南京荣盛置业有限公司	已完工
105	南京	花语馨苑	南京华欧舜都置业有限公司	已完工
106	南京	文承苑	南京荣盛盛泰置业有限公司	已完工
107	南京	文承熙苑	南京荣盛盛泰置业有限公司	已完工
108	临沂	香醍荣府	山东荣盛富翔地产开发有限公司	已完工
109	聊城	阿尔卡迪亚	聊城荣盛房地产开发有限公司	已完工
110	聊城	阳光逸墅	聊城荣盛房地产开发有限公司	已完工
111	济南	锦绣澜湾	济南荣恩房地产开发有限公司	已完工
112	沈阳	爱家酃都	沈阳中安房地产开发有限公司	已完工
113	沈阳	幸福大道	沈阳荣盛幸福大道房地产开发有限公司	已完工
114	石家庄	阿尔卡迪亚	河北荣盛房地产开发有限公司	已完工
115	湛江	南亚酃都	荣盛广东房地产开发有限公司	已完工

四、核查结果与意见

（一）关于是否涉及闲置土地

1、相关规定

（1）国务院于 2008 年 1 月 3 日颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》（以下简称“国发[2008]3 号文”）第（六）条“严格执行闲置土地处置政策”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”。

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修正，以下简称“《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”。

（3）2012 年 6 月 1 日，国土资源部修订了《闲置土地处置办法》（2012 年 7 月 1 日起施行，以下简称“现行《闲置办法》”），该办法第二条规定：“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”。

现行《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”。

现行《闲置办法》第八条规定：“有下列情形之一的，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”。

现行《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。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超

过一年；（二）调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴或者退还土地价款。改变用途后的土地利用必须符合土地利用总体规划和城乡规划；（三）由政府安排临时使用。待原项目具备开发建设条件，国有建设用地使用权人重新开发建设。从安排临时使用之日起，临时使用期限最长不得超过两年；（四）协议有偿收回国有建设用地使用权；（五）置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划依法修改造成闲置的，可以为国有建设用地使用权人置换其它价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。涉及出让土地的，应当重新签订土地出让合同，并在合同中注明为置换土地；（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”。

（4）《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”。

2、核查结果

经保荐机构核查：

（1）报告期内，发行人及下属公司未曾收到有关国土资源部门发出的《闲置土地认定书》，不存在因为闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形；截至本专项报告出具日，发行人及下属公司未曾收到有关国土资源部门发出的《调查通知书》，不存在正在被（立案）调查的情况。

（2）经查询国土资源部门网站，报告期内，发行人及下属公司未曾受到国土资源部门就闲置土地作出的行政处罚或因此正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

3、核查意见

基于上述核查情况，保荐机构认为，报告期内，发行人及下属公司未收到有关国土资源部门发出的《闲置土地认定书》及《调查通知书》，发行人及下属公司列入核查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地被国土资源部门处以行政处罚或正在接受（立案）调查的情况。

（二）关于是否涉及炒地行为

1、相关规定

（1）国发[2010]10 号文规定：“严格依法查处土地闲置及炒地行为”、“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”。

（2）现行法律法规及规范性文件均未对“炒地”的含义、内容或适用条件作出具体明确的规定。国务院办公厅于 2011 年 1 月 26 日发布的《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》（以下简称“国办发[2011]1 号文”）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”。保荐机构根据对前述规定的理解，认为炒地行为是指取得国有建设用地使用权后不按照合同规定动工建设，且违反国家关于土地使用权转让的相关法律规定非法对外转让土地使用权的行为。

2、核查结果

经保荐机构核查：

（1）发行人及下属公司报告期内不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25%以上（不含土地价款）的房地产开发项目对外转出的行为。

（2）经查询国土资源部门网站，发行人及下属公司报告期内未曾受到国土资源部门就炒地行为作出的行政处罚或因此正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

3、核查意见

基于上述核查情况，保荐机构认为，发行人及下属公司报告期内不存在炒地行为，符合国发[2010]10 号文、国办发[2011]1 号文的有关规定。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

1、相关规定

（1）《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”）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”、“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”。

(2)《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”。

(3) 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”。

(4) 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、核查结果

经保荐机构核查：

(1) 发行人及下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房开发项目，均在取得商品住房预售许可证后 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，不存在违反房地产宏观调控的部门规章及规范性文件规定的捂盘惜售行为。

(2) 发行人及下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房开发项目，均严格执行了商品房明码标价、一房一价规定，并明码标价对外销售，不存在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。

(3) 发行人及下属公司报告期内未曾因商品住房项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到有关住建部门、物价管理部门作出的行政处罚；截至本专项法律意见出具日，发行人及下属公司未曾收到有关住建部门、物价管理部门发出的《调查通知书》，不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为正在被(立案)调查的情况。

3、核查意见

基于上述核查情况，保荐机构认为，发行人及下属公司报告期内列入核查范围的商品住房开发项目不存在捂盘惜售、哄抬房价行为，符合建房[2010]53 号文、国办发[2010]4 号文、国发[2010]10 号文以及国办发[2013]17 号文的有关规定。

（四）关于廊坊市城市管理综合执法局的行政处罚

2015 年 8 月 21 日，廊坊市城市管理综合执法局向发行人作出《行政处罚决定书》（廊坊执法罚字[2015]第 00015 号）。根据该处罚决定书记载，廊坊市城市管理综合执法局认为，荣盛发展在“晓廊坊二期、三期”项目建设工程中存在增设阳台、改变建筑平面尺寸、地下室超建、擅自封闭 9#住宅楼首层架空层、少建地下车库的行为，违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十三条即“建设单位应当按照规划条件进行建设；确需变更的，必须向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出申请”的规定，属于未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的违法行为；存在未建设幼儿园的行为，因该位置存在拆迁问题而导致未建设，不构成违法行为。对此，廊坊市城市管理综合执法局作出如下认定：（1）依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条和《河北省城乡规划条例》第七十七条第一款的规定，荣盛发展增设阳台、地下室造成增建面积较小，占建设规模比例 1.60%，对日照、间距、消防、绿化等不产生影响，对规划实施影响不大，属尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的情形，按照其《行政处罚自由裁量权基准》规定，视为情节一般，对荣盛发展处以增建部分工程造价 8%的罚款，计 560,487.48 元；（2）改变建筑平面尺寸造成超建的行为，属于无法采取改正措施消除对规划实施的影响的情形，鉴于该建筑已经入住，按照其《行政处罚自由裁量权基准》应视为不能拆除，对荣盛发展处以没收违法收入 12,832,259.16 元，不并处罚款；（3）少建地下车库的行为，属于少建配套设施，少建面积较大，占建设规模比例 17.07%，但不涉及容积率问题，应属尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的情形，按照其《行政处罚自由裁量权基准》应视为情节较轻，对荣盛发展处以少建部分工程造价 6%的罚款，计 4,391,440.73 元；（4）擅自封闭 9#楼首层架空层的行为，现已将封闭部分拆除，属于采取改正措施消除对规划实施的影响的情形，依据《中华人民共和国行政处罚法》第二十七条第二款的规定，

参考其《行政处罚自由裁量权基准》第一章第二条第（一）款第 3 项规定，视为情节轻微，不予行政处罚；（5）建设幼儿园的行为，应在拆迁问题解决后及时进行补建。

经核查，荣盛发展已根据《行政处罚决定书》要求于 2015 年 8 月 28 日缴纳完毕全部处罚款项，即违法收入 12,832,259.16 元，罚款 4,951,928.21 元，共计 17,784,187.37 元。

2015 年 8 月 28 日，廊坊市城市管理综合执法局向荣盛发展出具编号为 2015012 号的《行政处罚执行完毕证明》，证明“荣盛发展在晓廊坊二期、三期项目中未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的违法行为已经处理完毕。”

2016 年 5 月 2 日，廊坊市城市管理综合执法局向荣盛发展出具《无重大行政处罚事项证明》，证明荣盛发展自 2015 年 1 月 1 日至今，“在我局辖区内发生的行政处罚已按期缴纳完毕罚款，按要求完成了整改，该等行政处罚事项已处理完毕。经核实，在上述期间内，未发现你公司存在重大违法违规行为。”

结合《监管政策》的上述规定，发行人受到的行政处罚系因违反建设工程规划方面的法律法规而由廊坊市城市管理综合执法局作出的行政处罚，非因土地违法违规行为而被国土资源部门处罚的情形、非因价格违法违规行为而被住建部门、物价管理部门处罚的情形。

据此，保荐机构认为，上述行政处罚的政府主管部门已认定该情形不构成重大违法违规行为，且上述行政处罚已执行完毕，上述行政处罚不会对发行人的业务、持续经营及本次发行产生重大不利影响。

五、结论意见

综上所述，保荐机构认为，发行人及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因闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价受到有关主管部门行政处罚的情形，发行人及下属公司报告期内未收到有关国土资源部门发出的《闲置土地认定书》及《调查通知书》，发行人及下属公司不存在因闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价正在被有关主管部门（立案）调查的情况。

本专项核查报告正本一式六份，经由保荐机构法定代表人签字并加盖保荐机构公章后生效。

（此页无正文，为《招商证券股份有限公司关于荣盛房地产发展股份有限公司 2016 年非公开发行股票之房地产业务专项核查报告》之签字盖章页）

法定代表人： 宫少林

招商证券股份有限公司（公章）

2016 年 9 月 26 日