

北京市天元律师事务所
关于北京华联商厦股份有限公司
执行国五条用地问题相关规定
及商品住房预售制度有关问题的
专项核查意见

致：北京华联商厦股份有限公司

本所，北京市天元律师事务所，受北京华联商厦股份有限公司（以下简称“**华联股份**”）委托，担任华联股份的专项法律顾问，为其发行股份购买上海镭尚投资管理中心（有限合伙）（以下简称“**上海镭尚**”）和中信夹层（上海）投资中心（有限合伙）（以下简称“**中信夹层**”）分别持有的青岛海融兴达商业管理有限公司（以下简称“**海融兴达**”）合计 100%的股权、以及上海镭尚持有的山西华联购物中心有限公司（以下简称“**山西华联**”，与海融兴达合称“**标的公司**”）99.69%的股权，并向西藏山南信商投资管理有限公司（以下简称“**西藏山南**”）发行股份募集配套资金（以下简称“**本次交易**”）提供专项法律顾问服务。

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，以下简称“**国发[2010]10 号文**”）、《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，以下简称“**国五条**”）、《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》（主席令第 72 号，以下简称“**《房地产管理法》**”）、《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“**53 号文**”）、《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》**”）等相关法律、行政法规、部门规章和规范性文件的规定，本所律师对华联股份及标的公司自 2014 年 1 月 1 日至 2016

年 6 月 30 日（该段期间以下简称“**报告期**”）在房地产开发过程中是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了核查，并出具专项核查意见如下：

一、专项核查的项目范围

根据华联股份公告的经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的年度财务报告，报告期内，华联股份（合并口径）的主营业务收入为租赁及物业管理收入，部分年度存在少量的咨询管理服务收入，不存在房地产开发及销售等涉房业务收入。根据华联股份披露的年度报告及经营规划，以及华联股份提供的书面说明：“华联股份及其直接或间接控股子公司的主营业务为购物中心的运营和管理，经营模式为通过项目租赁招商获取租金收益，并通过长期持续的运营管理与增值服务收取一定费用，属于零售业态下属的购物中心运营业。报告期内华联股份及其直接或间接控股子公司未从事房地产的开发与销售等涉房业务，亦未取得房地产开发及销售的资质。”

报告期内，标的公司尚未对外营业。根据华联股份的规划，本次交易完成后，和旗下其他购物中心一样，华联股份将对标的公司采取统一管理和运营，收取租金和管理费用将是未来标的主要盈利模式。根据标的公司的营业执照，山西华联未从事房地产开发与销售等涉房业务，亦不存在房地产开发资质；海融兴达属房地产开发企业，并拥有房地产开发资质，为涉房业务企业。

考虑到本次交易标的主要资产均为在建的购物中心项目，且两家标的公司为同一控制下的企业，故本次核查的范围包括两家标的公司在报告期内在房地产开发过程中是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。

截至 2016 年 6 月 30 日，标的公司在建及规划中建设的项目共计 2 个，其中在建项目 2 个，规划中建设项目 1 个；报告期内，无已竣工项目。上述项目具体情况如下：

编号	项目名称	项目公司	土地面积 (平方米)	已取得法律文件
1.	缤纷港 A 地块项目	海融兴达	37,581.00	房地产权证、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
2.	缤纷港 B 地块项目	海融兴达	34,368.20	房地产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证
3.	北京华联太原胜利购物市场项目	山西华联	18,521.40	国有土地使用证、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

本所律师按照国五条、53 号文、《闲置办法》、《房地产管理法》及国发[2010]10 号的相关规定，针对上述在建项目在报告期内是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价，以及规划中建设的项目在报告期内是否存在闲置土地、炒地等违法违规行为了进行了核查。

除非有特别说明，本所律师在本核查意见中所核查之房地产开发项目及所发表法律意见的范围限于上述所列项目。

二、关于是否存在闲置用地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的核查

（一）关于是否存在土地闲置违法违规行为的核查（国五条第五条、《房地产管理法》第二十六条、《闲置办法》第二条）

1、相关法律法规规定

《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》（国发[2008]3 号）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。

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。

国五条规定，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。

根据《闲置办法》第二条规定，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。

《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

经核查，山西华联在建项目的土地使用权为通过股东出资取得；海融兴达在建及规划中建设的项目的土地使用权为通过司法拍卖取得。

（1）山西华联北京华联太原胜利购物市场项目核查结果

经查询中华人民共和国国土资源部网站及北京华联太原胜利购物市场项目所在区域的各级国土资源管理部门网站的公开信息，前述公开信息未显示山西华联在报告期内存在因闲置土地被国土资源管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

根据太原市国土资源局杏花岭分局 2016 年 11 月 9 日出具的证明：“山西华联是我局辖区企业，该公司自 2013 年 1 月 1 日至今，遵守土地行政管理法律法规，不存在违法违规行为，未因违反土地行政管理有关法律法规而受到政府行政处罚。”

根据华联股份确认并经本所律师核查，列入核查范围的山西华联的房地产开发项目不存在超过开工期限一年未动工开发的情形，未收到有关国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》，不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形，亦不存在因闲置土地被国土资源管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

（2）海融兴达缤纷港 B 地块项目核查结果

①缤纷港 B 地块项目因政府原因，在开工期限后一年内未动工

根据华联股份确认并经本所律师核查，报告期内，列入核查范围的海融兴达的部分房地产开发项目存在因政府原因，超过开工期限一年未动工开发的情形，具体情况如下：

2014 年 2 月 7 日，海融兴达取得青岛市国土资源和房屋管理局就缤纷港 B

地块项目（即黄岛缤纷港购物广场北区项目）所在的位于黄岛区长江东路南侧、滨海大道北侧、面积为 34,368.20 平方米的宗地核发的青房地权市字第 201412962 号《房地产权证》。

2014 年 5 月 28 日，海融兴达取得青岛市规划局就缤纷港 B 地块项目出具的《关于补办<建设用地规划许可证>的复函》（青规开函业字[2014]209 号）。

2014 年 10 月 9 日，海融兴达取得青岛市规划局就缤纷港 B 地块项目核发的建字第 370200201417232 号《建设工程规划许可证》。

截至本核查意见出具之日，缤纷港 B 地块项目尚未取得施工许可证。

根据海融兴达的说明以及青岛市黄岛区薛家岛街道办事处于 2016 年 11 月 7 日出具的说明：“我辖区内海融兴达建设的黄岛缤纷港项目北区工程目前，仍有项目用地红线内部分通信光缆正在清理迁移工作过程中，尚未办理项目施工许可证，暂未开展工程施工。”

根据青岛市黄岛区国土资源和房屋管理局于 2016 年 11 月 11 日出具的证明：“海融兴达 2014 年通过出让取得土地一宗（土地证号为青房地权市字第 201412962 号），位于黄岛区长江东路南侧，滨海大道北侧，面积 34368.20 平方米。由于用地红线内部分通信光缆正在清理迁移，属政府原因造成土地闲置。”

②缤纷港 B 地块项目未因土地闲置受到相关部门的行政处罚

根据华联股份确认并经本所律师核查，海融兴达在报告期内未就缤纷港 B 地块项目所在宗地收到有关国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》，不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形，不存在因闲置土地被国土资源管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

经查询中华人民共和国国土资源部网站及缤纷港 B 地块项目所在区域的各级国土资源管理部门网站的公开信息，前述公开信息未显示海融兴达缤纷港 B 地块项目在报告期内存在因闲置土地被国土资源管理部门予以行政处罚或（立

案)调查的情形。

根据青岛市黄岛区综合行政执法局 2016 年 11 月 3 日出具的证明:“海融兴达系我辖区企业,该公司自 2014 年 12 月 1 日起至本证明出具之日,不存在因违反国家土地管理法律、法规、规章和其他规范性文件的规定而受到行政处罚的情形。”

本所律师认为,虽然海融兴达开发建设的缤纷港 B 地块项目存在超过开工期限一年未动工开发的情形,但系政府原因导致,属于《房地产管理法》第 26 条规定的因政府行为造成动工开发迟延的除外情形;报告期内海融兴达开发缤纷港 B 地块项目过程中不存在因闲置土地而受到行政处罚或正在被(立案)调查的情形。

(3) 海融兴达缤纷港 A 地块项目核查结果

经查询中华人民共和国国土资源部网站及缤纷港 A 地块项目所在区域的各级国土资源管理部门网站的公开信息,前述公开信息未显示海融兴达缤纷港 A 地块项目在报告期内存在因闲置土地被国土资源管理部门予以行政处罚或(立案)调查的情形。

根据青岛市黄岛区综合行政执法局 2016 年 11 月 3 日出具的证明:“海融兴达系我辖区企业,该公司自 2014 年 12 月 1 日起至本证明出具之日,不存在因违反国家土地管理法律、法规、规章和其他规范性文件的规定而受到行政处罚的情形。”

根据华联股份确认并经本所律师核查,海融兴达的缤纷港 A 地块项目不存在超过开工期限一年未动工开发的情形,未收到有关国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》,不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形,亦不存在因闲置土地被国土资源管理部门予以行政处罚或(立案)调查的情形。

(二) 关于是否存在炒地违法违规行为的核查(国五条第五条、《房地产管

理法》第三十九条)

1、相关法律法规的规定

国五条第五条规定，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。

《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。

2、具体核查结果

根据华联股份确认及本所律师核查，报告期内，山西华联和海融兴达不存在未进行房地产开发即对外转让土地使用权之行为，因此不存在上述法规所界定的炒地违法违规行为。

（三）关于是否存在捂盘惜售违法违规行为的核查（53 号文第一条）

1、相关法律法规的规定

53 号文第一条第（一）款规定，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。

53 号文第一条第（二）款规定，各地要加大对捂盘惜售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的行为，要严肃查处。

2、具体核查结果

根据华联股份确认及本所律师核查，报告期内，山西华联和海融兴达尚无任何取得预售许可证具备销售条件的在建及已竣工项目，亦不存在商品房销售业务，不存在上述法规所界定的捂盘惜售违法违规行为。

（四）关于是否存在哄抬房价违法违规行为的核查（国五条第五条、53 号文第一条）

1、相关法律法规的规定

国五条第五条规定，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。

53 号文第一条第（一）款规定，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。

53 号文第一条第（二）款规定，各地要加大对哄抬房价等违法违规行为的查处力度，对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、具体核查结果

根据华联股份确认及本所律师核查，报告期内，山西华联和海融兴达尚无任何取得预售许可证具备销售条件的在建及已竣工项目，亦不存在商品房销售业务，不存在上述法规所界定的哄抬房价违法违规行为。

三、关于是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情况以及相应整改

措施和整改效果的核查

本所律师通过调阅公司内部资料及国土资源管理部门出具的合规证明、查询国土资源部门网站等方式，对标的公司报告期内在建及规划中建设的项目的合规性展开了专项核查。

经查询中华人民共和国国土资源部网站及标的公司在建及规划中建设的项目所在区域的各级国土资源管理部门网站的公开信息，前述公开信息未显示山西华联和海融兴达在报告期内存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价被国土资源管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

根据太原市国土资源局杏花岭分局 2016 年 11 月 9 日出具的证明：“山西华联是我局辖区企业，该公司自 2013 年 1 月 1 日至今，遵守土地行政管理法律法规，不存在违法违规行为，未因违反土地行政管理有关法律法规而受到政府行政处罚。”根据青岛市黄岛区综合行政执法局 2016 年 11 月 3 日出具的证明：“海融兴达系我辖区企业，该公司自 2014 年 12 月 1 日起至本证明出具之日，不存在因违反国家土地管理法律、法规、规章和其他规范性文件的规定而受到行政处罚的情形。”

经核查，报告期内，标的公司在建及规划中建设的项目不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价被国土资源管理部门予以行政处罚或正在被（立案）调查的情况，也不涉及因此而采取整改措施和取得整改效果的情况。

四、本次交易对方的承诺

本次交易对方上海镭尚已作出书面承诺：

“山西华联和海融兴达如因报告期内房地产业务存在未披露的土地闲置、炒地及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。”

本次交易对方中信夹层已作出书面承诺：

“海融兴达如因报告期内房地产业务存在未披露的土地闲置、炒地及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。”

五、结论性意见

本所律师通过调阅公司内部资料及国土资源管理部门出具的合规证明、查询国土资源部门网站等方式，对标的公司报告期内在建及规划中建设的项目的合规性展开了专项核查。经核查，本所律师认为，报告期内，华联股份不涉及房地产开发业务；海融兴达在建的缤纷港 A 地块项目、缤纷港 B 地块项目和山西华联在建的北京华联太原胜利购物市场项目在报告期内均不存在因闲置土地而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况；山西华联和海融兴达均不存在炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，亦不存在因上述违法违规情形而受到行政处罚的记录或正在被（立案）调查的情况。

本核查意见一式三份，经本所负责人、经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京市天元律师事务所关于北京华联商厦股份有限公司执行
国五条用地问题相关规定及商品住房预售制度有关问题的专项核查意见》之签字
盖章页）

北京市天元律师事务所（盖章）

负责人_____

朱小辉

经办律师：_____

朴 昱

侯 实

本所地址：中国北京市西城区丰盛胡同 28 号

太平洋保险大厦 10 层，邮编：100032

年 月 日