

甘肃中天律师事务所
关于兰州民百（集团）股份有限公司
所涉房地产业务是否存在炒地及闲置土地等
违法违规问题的专项核查意见



中天证字 2016【011】号

中国·兰州

甘肃省兰州市城关区庆阳路 75 号中科银座商业五层，邮政编码：730030

电话（Tel）：0931-8440060

传真（Fax）：0931-8440267

甘肃中天律师事务所
关于兰州民百（集团）股份有限公司
所涉房地产业务是否存在炒地及闲置土地等
违法违规问题的专项核查意见

中天证字 2016【011】号

中国证券监督管理委员会：

兰州民百(集团)股份有限公司（以下简称“兰州民百”或“公司”）于 2016 年 10 月 27 日召开了 2016 年第二次临时股东大会，审议通过了关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次交易”）的相关议案。甘肃中天律师事务所（以下简称“本所”）作为公司本次交易的专项法律顾问，现根据《中华人民共和国土地管理法》（以下简称“《土地管理法》”）、《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》”）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“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》（以下简称“国办发[2013]17 号文”）等国务院房地产调控相关政策的规定以及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《关于上市公司并购重组、再融资涉及房地产业务的函》（上市一部[2013]591 号）、《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》”）等文件，以及中国证监会于 2016 年 11 月 25 日出具的关于公司本次交易的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（163234 号）的相关要求，本所律师对兰州民百涉及房地产业务的子公司兰州红楼房地产开发有限公司（以下简称“兰州红楼房地产”），杭州环北丝绸服装城有限公司及其子公司（以下简称“标的公司及其子公司”）报告期内是否存在炒地、闲置土地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为，以及是否因该等违法违规行为被行政处罚

或正在接受调查的情况进行了专项核查，出具《甘肃中天律师事务所关于兰州民百（集团）股份有限公司所涉房地产业务是否存在炒地及闲置土地等违法违规问题的专项核查意见》（以下简称“本核查意见”）。

本所律师根据本核查意见出具日前已经发生或存在的事实以及我国现行有效的法律、法规、规范性文件的有关规定出具本核查意见。对于本核查意见至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、公司或其他有关单位出具的证明文件作出判断并发表核查意见。

本核查意见的出具已得到公司如下保证：其承诺向本所律师提供的为出具本核查意见所必需的原始书面材料、副本材料或者口头证言以及相关签字、印章均为真实、完整、有效。

本核查意见仅供公司为本次交易之目的使用，不得用作任何其他目的。

基于上述各项，本所律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就报告期内兰州民百及其子公司、标的公司及其子公司是否涉及房地产业务、是否存在炒地、闲置土地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规的情形，发表核查意见如下：

一、本次专项核查的范围

（一）项目基本情况

本次核查的范围为 2014 年 1 月 1 日至本核查意见出具日（以下简称“核查期”）公司及下属子公司、本次交易标的公司及其子公司是否涉及房地产业务、是否存在炒地、闲置土地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为，以及是否因该等违法违规行为被行政处罚或正在接受调查的情况。

根据报告期内兰州民百及其子公司、标的公司及其子公司的《营业执照》记载的经营范围，经核查，除兰州民百子公司兰州红楼房地产正在建设的“兰州红楼时代广场项目”外，公司及下属子公司、本次交易标的公司及其子公司无其他已完工、正在开发或待开发的房地产项目。

兰州红楼时代广场项目位于兰州市城关区南关什字东南角，地处兰州市核心商业区，是一座集大型商业、高级宾馆、餐饮娱乐、写字办公、旅游观光为一体的高层建筑。

（二）该项目所取得的土地使用权证

序号	使用权人	土地证号	坐落	面积（㎡）	土地用途	终止日期
1	兰州红楼 房地产	兰国用(2005) 第 C07119 号	兰州市城关区 庆阳路 149 号	7838.50	综合	2053.12.23
2	兰州红楼 房地产	兰国用(2012) 第 C07983 号	兰州市城关区 庆阳路 149 号	1680.30	商业	2051.12.13
3	兰州红楼 房地产	兰国用(2012) 第 C07999 号	兰州市城关区 庆阳路 149 号	368.00	综合	2053.12.23

二、关于是否存在闲置土地情形的核查

（一）相关法律、法规及规范性文件的规定

根据《土地管理法》第 37 条、《房地产管理法》第 26 条及《闲置土地处置办法》第 2 条的规定，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。

（二）核查意见

本所律师查阅了兰州红楼时代广场项目的相关资料，实地走访了项目现场，并访谈了兰州红楼房地产的高级管理人员，核查结果具体如下：

核查期内，根据公司及兰州红楼房地产所做的说明以及各项审批文件，兰州红楼时代广场项目于 2012 年 5 月 22 日取得兰州市委市政府的备案通知，2012 年 6 月 4 日取得《建设用地规划许可证》，2013 年 12 月 9 日取得《建设工程施工许可证》正式开工建设。该项目正在建设中，不存在构成上述土地闲置的情形。

经核查，本所律师认为，兰州红楼房地产的房地产开发业务在核查期内不存在《闲置土地处置办法》认定的闲置土地的情形。兰州红楼房地产在该项目开发

过程中，不存在违反“国发[2010]10 号文”、“国办发[2013]17 号文”所述的闲置土地的情形。

三、关于是否存在炒地行为的核查

（一）相关法律、法规及规范性文件的规定

根据“国办发[2013]17 号文”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 39 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：

1、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；

2、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。

（二）核查意见

本所律师查阅了兰州红楼时代广场项目宗地工程的相关资料，实地走访了项目现场，并访谈了兰州红楼房地产的高级管理人员，核查结果具体如下：

本所律师认为，该项目用地经挂牌方式取得，取得后实际用于项目开发，目前正在持续开发建设中，不存在“国办发[2013]17 号文”及《房地产管理法》所规定的炒地行为。

四、关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

兰州红楼时代广场项目主体工程已经封顶，取得了《商品房预售许可证》，该项目已经开始预售，经查询相关主管部门官方网站，查阅相关的《商品房预售合同》、《商品房预售许可证》等预售文件，兰州红楼房地产在报告期内不存在捂盘惜售、哄抬房价的行为。

综上，经核查，本所律师认为，兰州红楼房地产在报告期内未违反“国办发[2013]17号文”及相关规定，不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为。

五、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

经查询国土资源部门网站上公布的行政处罚信息，并通过访谈兰州红楼房地产的高级管理人员及获取的相关政府部门有关该项目的批文等方式进行了核查。

本所律师认为，兰州红楼房地产不存在因炒地、闲置土地、捂盘惜售及哄抬房价被行政处罚或正在被（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。

六、兰州民百的董事、高级管理人员及其控股股东、实际控制人对于所涉房地产业务合规开展的承诺

兰州民百的全体董事、高级管理人员及其控股股东红楼集团有限公司、实际控制人朱宝良先生出具承诺，主要内容如下：

“如兰州民百及其子公司、标的公司及其子公司存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给兰州民百和投资者造成损失的，本承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”

七、结论

根据公司提供的资料和说明，并经本所律师核查，兰州红楼房地产开发的兰州红楼时代广场项目符合相关法律、“国发[2010]10号文”、“国办发[2013]17号文”等国务院房地产调控相关规范、政策的规定要求以及中国证监会相关规范性文件的要求，不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为。

本专项核查意见，一式三份。

（以下无正文）

(本页无正文，为《甘肃中天律师事务所关于兰州民百（集团）股份有限公司所涉房地产业务是否存在炒地及闲置土地等违法违规问题的专项核查意见》之签字盖章页)



王少雄

经办律师: 王 栋

王 栋

张 天 晶

张天晶

2016年12月27日