

东兴证券股份有限公司

关于浙江嘉欣丝绸股份有限公司之房地产业务 专项核查意见

浙江嘉欣丝绸股份有限公司（以下简称“嘉欣丝绸”、“公司”）于 2016 年 10 月 10 日召开 2016 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案》等议案。东兴证券股份有限公司（以下简称“东兴证券”、“保荐机构”）作为嘉欣丝绸本次非公开发行股票的保荐机构，经核查认为，由于公司不存在住宅类房地产开发业务，亦不属于房地产行业上市公司，此次再融资亦不存在将再融资募集资金投向涉及住宅房地产、商品房开发项目的情况，不属于需要按照《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“国办发[2013]17 号文”）和《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》）等法律法规出具专项核查报告的情形。但是，由于公司从事的专业市场地产开发业务也涉及到国有出让地的开发和使用问题，且该等事项的合法合规性关系到公司本次再融资利益相关方的投资权益，基于勤勉尽责义务及谨慎性原则，保荐机构仍参考适用《监管政策》及“国办发[2013]17 号文”等关于上市公司再融资有关房地产业务核查的相关规定，协同公司、律师对公司及下属子公司的商业房地产业务在报告期内是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在被行政处罚或调查的情况及相应的整改措施和整改效果进行了专项核查，专项核查情况汇报如下：

一、关于是否需就公司从事的专业市场地产开发业务出具房地产专项核查报告的说明

通过对《监管政策》和“国办发[2013]17 号文”的理解适用，保荐机构认为公司不属于需要出具房地产业务专项核查报告的情况，理由如下：

（一）公司在报告期内未从事住宅类房地产开发业务，不属于“国办发[2013]17 号文”调控对象

1、“国办发[2013]17 号文”第一条规定：“认真落实省级人民政府负总责、城市人民政府抓落实的稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和省会城市（除拉萨外），要按照保持房价基本稳定的原则，制定本地区年度新建商品住房（不含保障性住房，下同）价格控制目标，并于一季度向社会公布。各省级人民政府要更加注重区域差异，加强分类指导。对行政区域内住房供不应求、房价上涨过快的热点城市，应指导其增加住房及住房用地的有效供应，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标；对存在住房供过于求等情况的城市，也应指导其采取有效措施保持市场稳定。要建立健全稳定房价工作的考核问责制度，加强对所辖城市的督查、考核和问责工作。国务院有关部门要加强对省级人民政府稳定房价工作的监督和检查。对执行住房限购和差别化住房信贷、税收等政策措施不到位、房价上涨过快的，要进行约谈和问责。”

2、“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。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……”

结合“国办发[2013]17 号文”立法背景和相关条款，保荐机构理解认为，该文第一条明确了对住房价格调控的工作责任制，提出建立健全稳定房价工作的考核问责制度，后续条文从商品住房限购措施、差别化住房信贷政策、调节住房相关税收政策、增加住房用地土地供应、加快中小套普通商品住房建设项目审批各个方面，对住宅类房地产调控作出具体政策指导，由此可见，“国办发[2013]17 号文”的调控对象是存在住宅类房地产开发业务的经营主体，从事住宅类房地产开发业务的房地产企业在上市、再融资、重大资产重组时，保荐机构需对公司是否存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行专项核查。

报告期内，公司及子公司不存在住宅类房地产开发业务，无已建、在建和拟建住宅类房地产项目。公司及子公司涉及的其他类型地产开发项目仅有一个，即全资子公司浙江嘉欣苗木城开发有限公司（以下简称“嘉欣苗木城”）开发的专业市场开发项目——“桐乡花木城”项目。除此专业市场地产开发业务之外，公司及子公司均不从事其他房地产开发项目。“桐乡花木城”项目用地情况如下：

序号	证书号码	座落	面积 (m ²)	(地类) 用途	取得 方式	权利期限至
1	桐国用(2012)第10878号	桐乡市屠甸镇沪杭高速公路东侧、盐湖公路南侧	38,047.74	批发零售用地	出让	2052.02.19
2	桐国用(2012)第10879号	桐乡市屠甸镇沪杭高速公路东侧、盐湖公路南侧	60,872.89	批发零售用地	出让	2052.02.19

根据《土地利用现状分类》(国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会于2007年8月10日发布)，“桐乡花木城”项目所用的“批发零售用地”是“商服用地”的二级分类，指“主要用于商品批发、零售的用地。”桐乡市发展和改革委员会、桐乡市服务业发展局核发的《关于屠甸镇拟建市场及配套项目土地出让条件设置的意见》(桐发改服[2011]108号)对上述用地用途提出明确要求：该地块上项目建设内容应为“集花卉、苗木、假山奇石、鸟类、水族渔具、工艺雕刻等为一体的花卉苗木专业市场及其配套建设”。

根据《中华人民共和国土地管理法(2004修正)》第四条规定，“使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。”因此，该等“批发零售用地”不能用于住房开发。嘉欣苗木城已按规划在上述土地上开发24幢规划用途为“市场”的房屋，该等房屋的产权证书所记载的房屋用途为“市场”、“公用设施”等，不含“住宅”用途。

另根据嘉欣苗木城出具的说明，其开发苗木城的初衷是利用杭嘉湖地区优质桑苗主产区的资源优势，建设并经营以桑苗为主的苗木专业市场，自营之余的市场房屋及配套设施对外出售或租赁，以形成专业市场的整体氛围。嘉欣苗木城所持最新营业执照记载的经营范围“苗木城房屋及配套设施的开发、建设、销售”，故其只能在苗木城范围内进行房屋及配套设施的开发，不能开展“苗木城房屋及配套设施”之外的房地产开发项目。除在其现有土地上拟建的桐乡花木城二期项目，嘉欣苗木城无其他正在开发的房地产项目和拟建设项目，也未参与除苗木城用地之外的其他土地使用权的竞拍。

综上所述，保荐机构认为，“国办发[2013]17号文”的调控对象是存在住宅类房地产开发业务的经营主体，公司及子公司未从事住房的房地产开发业务，虽然发行人控股子公司从事商业地产开发业务，但不属于“国办发[2013]17号文”所调控的范围。

（二）公司不属于《监管政策》要求进行专项核查报告的情况

1、《关于上市公司并购重组再融资涉及房地产业务提交相关报告的函》（上市一部函[2013]591号，以下简称“上市一部函[2013]591号文”）规定：

“一、需要提交专项核查报告的范围

关于涉及用地专项核查，相关范围根据国土资源部的意见确定为：在国家对房地产调控政策持续期间，房地产行业上市公司、非房地产行业上市公司通过再融资募集资金投向涉及住宅房地产开发业务或重大资产重组置入住宅房地产开发业务。

关于涉及商品房开发专项核查，相关范围根据住房城乡建设部的意见确定为：在国家对房地产调控政策持续期间，房地产行业上市公司、非房地产行业上市公司通过再融资募集资金投向涉及商品房开发项目或重大资产重组置入商品房开发项目。排查范围为上述企业报告期内（最近三年及一期）的商品房开发项目。”

2、《监管政策》规定：

“此前，上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的，对其是否存在违反国务院有关规定的情形，我会进行相关审核时，在公司自查、中介机构核查的基础上，依据国土资源部等部门的意见来进行认定。

目前，鉴于国土资源管理部门针对土地闲置等问题采取的行政监管措施已在其网站公开，社会公众均可查询，为进一步提高市场效率，我会与国土资源部经协商决定调整工作机制：上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的，国土资源部不再进行事前审查，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；对于是否存在正在被（立案）调查的事项，中介机构应当充分核查披露。”

“上市公司申请涉房类再融资、并购重组项目时，应当公开披露报告期内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，以及相应整改措施和整改效果。上市公司的董事、高级管理人员及其控股股东、实际控制人或者其他信息披露义务人（包括上市公司重大资产重组或发行股份购买资产的交易对方）应当在信息披露文件中作出公开承诺，相关房地产企业如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损

失的，将承担赔偿责任。”

“上市一部函[2013]591 号文”和《监管政策》均为落实“国办发[2013]17 号文”要求，中国证监会与国土资源管理部门协商制定的对再融资、并购重组涉及房地产业务监管的操作细则。“上市一部函[2013]591 号文”确立了涉及房地产业务的并购重组或再融资的事先审查机制，由国土资源部将对涉及用地的专项核查报告进行事先审查，该文明确了应进行房地产专项核查的主体为：房地产行业上市公司、非房地产行业上市公司通过再融资募集资金投向涉及住宅房地产/商品房开发项目或重大资产重组置入住宅房地产/商品房开发项目。

《监管政策》是中国证监会对“上市一部函[2013]591 号文”规定的工作机制的调整，国土资源部不再对涉及用地的专项核查报告进行事先审查，而该文未明确提出对房地产专项核查的主体进行调整，故保荐机构理解认为，需进行专项核查的主体范围保持不变，即房地产行业上市公司、非房地产行业上市公司通过再融资募集资金投向涉及住宅房地产/商品房开发项目或重大资产重组置入住宅房地产/商品房开发项目应进行房地产专项核查。

经保荐机构核查，根据《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司属于“纺织服装、服饰业”，不属于房地产行业，公司的再融资募集资金投资于智慧工厂集与外贸综合服务平台项目、自有品牌营销渠道智能化升级改造项目和仓储物流基地项目，不存在投向住宅房地产/商品房开发项目的情形，故无需进行房地产专项核查。

综上所述，保荐机构认为，公司原则上无需适用“国办发[2013]17 号文”及《监管政策》出具房地产专项核查报告，但基于勤勉尽责原则，保荐机构仍就公司及子公司的商业地产业务出具了专项核查报告，专项核查情况见本文“二、商业地产业务专项核查情况”。

二、商业地产业务专项核查情况

（一）专项核查参照适用规定

保荐机构对公司商业地产业务专项核查参照适用的主要规定如下：

1、《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）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。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。”

3、《监管政策》规定：“对存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，将暂停上市、再融资和重大资产重组，我会坚决贯彻执行国务院文件规定。”

“上市公司申请涉房类再融资、并购重组项目时，应当公开披露报告期内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，以及相应整改措施和整改效果。上市公司的董事、高级管理人员及其控股股东、实际控制人或者其他信息披露义务人（包括上市公司重大资产重组或发行股份购买资产的交易对方）应当在信息披露文件中作出公开承诺，相关房地产企业如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。”

（二）专项核查范围

报告期内，公司及子公司仅有一个房地产开发项目——“桐乡花木城”，该项目为苗木专业市场开发项目，情况如下：

项目名称	开发主体	项目地块位置	土地性质	开发状况
桐乡花木城	嘉欣苗木城	浙江省嘉兴市桐乡市屠甸镇沪杭高速公路东侧、盐湖公路南侧	批发零售用地	一期已建成，二期拟建中

开发主体嘉欣苗木城（以下简称“核查对象”）的基本情况如下：

企业名称	浙江嘉欣苗木城开发有限公司
成立时间	2011 年 11 月 8 日
法定代表人	周国建
注册资本	15,000 万元
注册地址	桐乡市屠甸镇君甸大道 999 号桐乡花木城 28 幢
统一社会信用代码	9133048358503968XL
经营范围	普种苗木：绿化苗木、花卉，经济林苗木：银杏、桂花、柚的种植销售；苗木城房屋及配套设施的开发建设、销售，自有房屋租赁；经济信息咨询服务；园林绿化设计、景观设计及其工程的施工。

（三）专项核查的内容及结论

1、关于是否存在闲置土地问题的核查

(1) 关于闲置土地的主要规定

《闲置土地处置办法》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。”

《闲置土地处置办法》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) 关于是否存在闲置土地的核查方式

为核查公司及下属公司报告期内的纳入核查范围的房地产项目是否存在闲置土地的情况，在听取公司陈述及声明的基础上，保荐机构进行了以下核查：

①查阅核查对象项目开发所涉及的土地招拍挂公告、《国有建设用地使用权出让合同》、土地出让金支付凭证、当地发改部门的相关批复文件、项目的《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相关资料；

②取得核查对象及其项目所在地国土资源局出具的关于不存在闲置土地、无行政处罚、无被立案调查情况的证明文件；

③查询核查对象及其商业地产开发项目所在地的国土资源管理部门网站，浏览政府主管部门公开披露的闲置土地行政处罚等信息情况，查阅核查对象是否存

在被认定为闲置土地的情况，是否存在被国土资源管理部门予以行政处罚或立案调查的情形；

（3）关于闲置土地的核查结果

保荐机构经核查认为，核查对象不存在拟建项目中超过国有建设用地使用权出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的情形，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国有建设用地的情形。核查对象不存在被国土资源管理部门出具《闲置土地认定书》、被征收土地闲置费或被收回土地使用权的情况，不存在因涉及闲置土地、炒地、非法占用土地等行为受到行政处罚、被立案调查的情况。保荐机构认为，公司不存在闲置土地。

2、关于是否存在炒地行为的核查

（1）关于炒地问题的相关规定

现行法律、法规及规范性文件未对“炒地”的定义做出明确规定。保荐机构在相关法律、法规及规范性文件的基础上理解，“炒地”是指取得土地使用权后未达到下述法律、法规规定的开发标准即以营利为目的进行转让的行为。

《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。”

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）第十九条规定：“未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让。”

（2）关于是否存在炒地行为的核查方式

为核查公司及下属公司报告期内的纳入核查范围的房地产项目是否存在炒地行为的情况，在听取公司陈述及声明的基础上，保荐机构进行了以下核查：

- ①查阅报告期内核查对象取得、转让土地使用权的情况；
- ②取得并查阅核查对象报告期内的审计报告、财务报表；

③取得核查对象所在地国土资源局出具的关于不存在因炒地行为被处以行政处罚或立案调查的书面证明文件。

④查阅核查对象及其开发项目所在地的国土资源管理部门网站，查询核查对象是否存在因炒地受到行政处罚的情况；

(3) 关于是否存在炒地行为的核查结果

经核查，保荐机构认为，报告期内，核查对象拥有的土地使用权主要用于开发苗木交易市场及其配套设施，公司及下属公司不存在房地产开发建设投资未达到 25%以上（不含土地价款）而转让土地及合同约定的房地产开发项目，不存在违法对外进行转让的情形，未受到有关国土资源管理部门的行政处罚或立案调查的情形。保荐机构认为，公司及下属公司不存在构成炒地行为的情形。

3、关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

(1) 关于捂盘惜售、哄抬房价行为的相关规定

《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）规定：“价格等有关部门要强化商品住房价格监管，依法查处在房地产开发、销售和中介服务中的价格欺诈、哄抬房价以及违反明码标价规定等行为”，“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。”

《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）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”，“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”，“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。”

（2）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价的核查方式

为核查公司及下属公司报告期内的纳入核查范围的房地产项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为，在听取公司陈述及声明的基础上，保荐机构进行了以下核查：

①查阅核查对象所开发的项目所在地的房地产管理处房产信息系统（SOAR 房产综合管理信息平台）；

②查阅核查对象取得的预售许可证、房产销售合同及其填写的房产销售清单等资料；

③查询核查对象所开发项目的所在地的住房和城乡建设局主办的房产信息网公开的房地产项目信息；

④取得核查对象所在地住建部门出具的未受行政处罚的书面证明文件；

⑤查询核查对象及其开发项目所在地的住建部门网站的公开信息，查询核查对象是否存在受到住建部门行政处罚的情况。

（3）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价的核查结果

经核查，保荐机构认为，报告期内，核查对象就其商品房执行明码标价、一房一价规定，在规定时间内一次性公开全部销售房源，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房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为。截至本核查意见出具日，发行人及子公司未曾收到有关住建部门发出的《调查通知书》，不存在因捂盘惜售、哄抬房价被住建部门予以行政处罚或立案调查的情形。

（四）结论意见

综上所述，保荐机构认为，自 2013 年 1 月 1 日至本专项核查意见出具之日，公司及下属子公司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，公司及下属子公司报告期内的房地产业务不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，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。

（以下无正文）

（本页无正文，为《东兴证券股份有限公司关于浙江嘉欣丝绸股份有限公司之房地产业务专项核查意见》之签署页）

保荐代表人：


毛豪列


钟朗

