

中信证券股份有限公司
关于
杭州滨江房产集团股份有限公司
房地产业务
之
专项核查报告

主承销商



广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

释义

发行人、公司、滨江集团	指杭州滨江房产集团股份有限公司
中信证券、主承销商	指中信证券股份有限公司
报告期	指 2015 年度、2016 年度及 2017 年度
报告期末	2017 年 12 月 31 日
国务院	指中华人民共和国国务院
中国证监会	指中国证券监督管理委员会
深交所	指深圳证券交易所
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会
国土部	指中华人民共和国国土资源部
住建部	指中华人民共和国住房和城乡建设部
财政部	指中华人民共和国财政部
《监管政策》	《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）
国发〔2010〕10 号文	指国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》
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》
《闲置土地处置办法》	指国土资源部令第 53 号《闲置土地处置办法》
《房地产管理法》	指《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，并根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）
《土地使用权出让和转让暂行条例》	指国务院令第 55 号《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
深证函〔2016〕713 号文	指深圳证券交易所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》

中信证券股份有限公司
关于杭州滨江房产集团股份有限公司
房地产业务之专项核查报告

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 号文）以及中国证监会《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》关于房地产行业上市公司再融资的相关规定，同时根据深交所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（深证[2016]713 号）的相关要求，中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“主承销商”）作为杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称“滨江集团”、“发行人”、“公司”）本次公开发行公司债券的主承销商，就滨江集团及其合并报表范围内子公司报告期内（即 2015 年度、2016 年度及 2017 年度）的房地产业务（不含境外房地产业务，下同）进行了专项核查，并出具本专项核查报告。

一、推荐理由、尽职调查过程、主要核查工作、发行人执行房地产行业和市场调控政策情况

（一）推荐理由

发行人符合《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》中关于房地产企业申报公司债券的基础范围，不存在不得发行公司债券的情形。发行人申请发行公司债券有助于进一步优化债务结构、补充营运资金、提升综合实力，故推荐其申请发行本期公司债券。

（二）尽职调查过程和主要核查工作

为进行此次专项核查，本主承销商采取了如下核查措施：

- 1、查阅发行人提供报告期内房地产开发项目与土地使用权取得相关的土地成交确认书、土地出让合同、土地使用权证等权属证明文件资料；
- 2、查阅发行人提供报告期内房地产开发项目相关的用地规划许可证、工程规

划许可证、施工许可证、竣工验收备案表、预售许可证等规划、建设、销售相关的文件资料；

3、查阅商品住房价目表，抽查报告期内发行人预售商品住房的房价备案表、销售合同，比对备案房价与实际成交价格的差异率；

4、抽查报告期内的商品住房预售合同及销售发票，分析是否存在签订虚假商品住房买卖合同哄抬房价的情形；

5、查阅、复制发行人报告期内的财务报告和财务报表，核查报告期内发行人预售商品住房的收入情况；

6、听取发行人就有关事实的陈述和说明，并取得其书面说明文件；

7、查阅发行人董事、监事、高级管理人员及发行人控股股东出具的相关承诺；

8、查询检索关于发行人及下属公司报告期内竞拍地王的媒体报道；

9、查询以下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地区的地方国土资源部门网站，检索发行人报告期内是否存在因土地闲置和炒地等违法违规行为受到国土资源部门的行政处罚或正在被（立案）调查的情况：

序号	国土部门名称	网址
1	中华人民共和国国土资源部	http://www.mlr.gov.cn/
2	浙江省国土资源厅	http://www.zjdlr.gov.cn/
3	杭州市国土资源局	http://www.hzgtj.gov.cn:81/jpm/static/index.html
4	杭州市国土资源局萧山分局	http://www.xsland.gov.cn/
5	绍兴市国土资源局	http://td.sx.gov.cn/n17508/index.html
6	衢州市国土资源局	http://www.quzgt.gov.cn/
7	淳安县国土资源局	http://www.qdh.gov.cn/issue/root/sub/xgtj_xgtj/index.shtml
8	平湖市国土资源局	http://www.phgt.gov.cn/
9	嘉兴市国土资源局	http://www.jxgtzy.gov.cn/
10	金华市国土资源局	http://www.jhdlr.gov.cn/
11	绍兴市国土资源局上虞区分局	http://syland.sedz.gov.cn/
12	临安市国土资源局	http://www.lagtj.gov.cn/

序号	国土部门名称	网址
13	上海市规划和国土资源局	http://www.shgtj.gov.cn/
14	深圳市规划和国土资源委员会	http://www.szpl.gov.cn/
15	温岭市国土资源局	http://new.wl.gov.cn/col/col1402170/index.html
16	温州市国土资源局	http://gt.wenzhou.gov.cn/
17	义乌市国土资源局	http://www.yw.gov.cn/zwgk/gtjzwgk/

（三）发行人执行房地产行业和市场调控政策情况

国家对房地产开发过程中主要环节制定了严格的法律法规，主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。在涉及到房地产开发建设、装修、销售、物业管理、税收等具体业务环节，国家也制定了相应的法规进行规范，主要包括：《物权法》、《经济适用住房管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《物业管理条例》、《中华人民共和国房产税暂行条例》等。

近年来房地产业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策，房地产行业涉及的主要政策主要包括：

序号	时间	主要政策	核心内容
1	2009 年 1 月	监察部、住房和城乡建设部联合发出《关于加强建设用地容积率管理和监督检查的通知》	要求加强建设用地容积率管理和监督检查
2	2009 年 1 月	国务院总理温家宝签署第 546 号国务院令，宣布 1951 年 8 月 8 日由原政务院公布的《城市房地产税暂行条例》自 2009 年 1 月 1 日起废止	外商投资企业、外国企业和组织以及外籍个人，依照《中华人民共和国房产税暂行条例》缴纳房产税
3	2009 年 5 月	国土资源部土地利用管理司发布《关于切实落实保障性安居工程用地的通知》，对廉租房和经济适用房用地将给予减免费用的政策支持	各地被要求在 6 月 30 日前，完成未来 3 年保障性住房用地供应计划的制定
4	2009 年 5 月	国土资源部印发《关于为扩大内需促进经济平稳较快发展做好服务和监管工作的通知》	推出七项重要举措保障新增中央投资用地

序号	时间	主要政策	核心内容
5	2009 年 5 月	住房和城乡建设部、发展改革委、财政部颁布《2009~2011 年廉租住房保障规划》，计划用三年时间，基本解决 747 万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题	进一步健全实物配租和租赁补贴相结合的廉租住房制度，并以此为重点加快城市住房保障体系建设，完善相关的土地、财税和信贷支持政策
6	2009 年 5 月	国务院公布了固定资产投资项目资本金比例的调整结果	普通商品住房项目投资的最低资本金比例从 35%调低至 20%
7	2009 年 6 月	财政部发布房屋赠与新规	房屋受赠人无偿获赠房屋后，将缴纳接近房屋价值 20%的个人所得税
8	2009 年 7 月	银监局出台《固定资产贷款管理暂行办法》《项目融资业务指引》	防止贷款被挪作他用，防范银行风险
9	2009 年 12 月	温家宝总理主持召开国务院常务会议精神（国四条）	提出四大举措：增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设
10	2010 年 1 月	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（国十一条）	增加保障性住房和普通商品住房有效供给；差别化信贷、差别化税收；加强风险防范和市场监管；2012 年末解决 1,540 万户低收入家庭住房问题、加大保障房支持力度；落实地方政府责任
11	2010 年 3 月	国土部《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国十九条）	90 平方米以下住宅用地须占 70%；打击开发商囤地，进一步规范土地市场
12	2010 年 4 月	《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）10 号）（新国十条）	统一思想，建立问责机制；更加严格的差别化信贷和税收政策；增加供地、调整结构；580 万套保障房目标；收紧地产融资、监管交易秩序、完善信批制度；部分地区停发三套级以上贷款，非本地居民暂停发放贷款，祭出限购令
13	2011 年 1 月	国务院常务会议推出八条房地产市场调控措施（新国八条）	进一步落实政府责任，明确新房房价调控目标并公布；加大保障房建设力度；营业税免征时限 2 年变 5 年；强化差别化信贷，二套首付提至 60%；严格住房用地管理；合理引导需求，大范围实施存量限购；落实约谈机制；坚持强化舆论引导
14	2011 年 3 月	国土部《关于切实做好 2011 年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》	控价格、防“地王”，坚持招拍挂制度；确保 2011 年 1,000 万套保障房任务落地
15	2011 年 9 月	国务院发布《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》	目标十二五期末保障房覆盖面积 20%，大力发展公租房

序号	时间	主要政策	核心内容
16	2013 年 2 月	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）（新国五条）	对完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管和预期管理、加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制等方面提出了进一步要求。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
17	2013 年 4 月	住建部《关于做好 2013 年城镇保障性安居工程工作的通知》	2013 年保障房安居工程要求基本建成 470 万套，新开工 630 套；十二五期末基本完成集中片区棚户区改造；尽量安排保障房选址于住房供求矛盾突出，外来务工人员聚集区域，全面执行绿色建筑标准；加快工程进度，完善配套设施；实施住房保障档案管理制度；健全住房保障信息公开制度；鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营；问责和违规追责的具体规定
18	2014 年 9 月	中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	重申首套房最低首付比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，要求银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求；在首套房认定标准方面，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策；要求金融机构积极支持棚户区改造和保障房建设；鼓励金融机构发行 MBS，专项金融债券等方式筹集资金用于增加首套房和改善型普通自住房贷款投放；支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具，积极稳妥开展 REITS 试点。
19	2015 年 3 月	中国人民银行、住建部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%，具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为

序号	时间	主要政策	核心内容
			20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。
20	2015 年 3 月	财政部和国家税务总局联合下发《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	规定个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
21	2015 年 8 月	住建部、商务部、发改委、人民银行、工商总局和外汇局联合公布《住建部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》	对 2006 年中央出台的《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》中有关外商投资房地产企业和境外机构、个人购房的部分政策进行调整，取消对境外个人在国内购买住房的限制条件。
22	2015 年 8 月	住建部、财政部、央行发布《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》	对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30% 降低至 20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。
23	2015 年 9 月	国家发改委、财政部印发《关于降低房屋转让手续费受理商标注册费等部分行政事业性收费标准的通知》	降低部分行政事业型收费标准并延长专利年费减缴时限，其中新建商品住房转让手续费，由现行每平方米 3 元降为每平方米 2 元，存量住房（即二手房）由现行每平方米 6 元降为每平方米 4 元。同时明确，中小城市住房转让手续费标准可进一步适当降低。
24	2015 年 9 月	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。
25	2016 年 2 月	人民银行、银监会联合下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	对于不实施限购措施的城市，首次买房最低首付款比例下调至 25%，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于 30%；对于实施限购措施的城市，各机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。

序号	时间	主要政策	核心内容
26	2016 年 3 月	财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。
27	2016 年 3 月	财政部、住房城乡建设部《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》	多渠道筹集资金，加大对棚户区改造的支持力度；落实税费优惠政策，切实降低棚户区改造成本；推进棚户区改造货币化安置，切实化解库存商品住房；严格遵循政府采购程序，确保安置住房采购公开公平公正等。
28	2016 年 5 月	国务院办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。目标是到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。
29	2016 年 10 月	多城市发布地方房地产调控政策	北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、厦门、苏州、郑州、无锡、合肥、济南、武汉、珠海、东莞、佛山、福州、昆山、南昌等城市先后发布区域房地产调控政策，重启限购限贷政策
30	2017 年 4 月	住房城乡建设部、国土资源部《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》	合理安排住宅用地供应，科学把握住房建设和上市节奏，加大住房保障力度，强化地方主体责任。
31	2017 年 7 月	住房城乡建设部、公安部、财政部等九部门《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	培育机构化、规模化住房租赁企业、建设政府住房租赁交易服务平台、增加租赁住房有效供应、创新住房租赁管理和服务体制

根据发行人确认及主承销商核查，滨江集团及其下属从事房地产业务的子公司报告期内认真学习和执行房地产行业和市场调控政策，具体核查意见请见“二、关于发行人是否存在扰乱房地产业秩序等其他违法违规行为的核查”。

二、关于发行人是否存在扰乱房地产业秩序等违法违规行为的核查

（一）核查的项目范围

经核查，报告期内，发行人已完工、在建及拟建的房地产开发项目共计 31 个，其中已完工项目 9 个，在建项目 12 个，拟建项目 10 个。具体项目如下表所示：

序号	项目名称	区域	开发单位	开发状态
1.	衢州月亮湾	衢州市	杭州滨江房产集团衢州置业有限公司	完工
2.	西溪明珠	杭州市	杭州滨江西部房地产开发有限公司	完工
3.	金色黎明三期	杭州市	杭州滨江三花房地产开发有限公司	完工
4.	绍兴金色蓝庭	绍兴市	绍兴滨江蓝庭置业有限公司	完工
5.	上虞城市之星	绍兴市	上虞滨江城市之星置业有限公司	完工
6.	金色江南	杭州市	杭州滨江南部房地产开发有限公司	完工
7.	华家池	杭州市	杭州滨江商博房地产开发有限公司	完工
8.	萧山东方海岸	杭州市	杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	完工
9.	平湖万家花城项目 H	平湖市	平湖滨江房地产开发有限公司	完工
10.	武林壹号	杭州市	杭州滨绿房地产开发有限公司	在建
11.	湘湖壹号（28 号地块）	杭州市	杭州滨江盛元房地产开发有限公司	在建
12.	湘湖壹号（32 号地块）			在建
13.	平湖万家花城项目（F1-1、F1-2、F1-3、F1-4、F2-1、F2-2、G-1 及 G-2 地块）	平湖市	平湖滨江房地产开发有限公司	在建
14.	东方星城	杭州市	杭州滨润房地产开发有限公司	在建
15.	千岛湖东方海岸	杭州市	东方海岸（淳安）房地产开发有限公司	在建
16.	锦绣之城	杭州市	浙江锦绣天成置业有限公司	在建
17.	天目山小镇	杭州市	杭州滨江集团天目山开发建设有限公司	在建

序号	项目名称	区域	开发单位	开发状态
18.	东方名府	杭州市	杭州滨通房地产开发有限公司	在建
19.	东方悦府	杭州市	杭州滨旭置业有限公司	在建
20.	卧城印象	杭州市	杭州滨翰房地产开发有限公司	在建
21.	萧山大江名筑	杭州市	杭州春盛置业有限公司	在建
22.	西湖大道11号地块	杭州市	杭州新惠房地产开发有限公司	拟建
23.	江南名府	杭州市	杭州滨顺房地产开发有限公司	拟建
24.	深圳龙华区城市更新项目	深圳市	深圳市爱义房地产开发有限公司	拟建
25.	深圳南方报业大厦城市更新项目	深圳市	深圳市南方远大传媒置业有限公司	拟建
26.	御江南	杭州市	杭州滨瑞房地产开发有限公司	拟建
27.	翡翠江南	杭州市	杭州滨欣房地产开发有限公司	拟建
28.	温岭市石塘镇ST050205、ST050206地块	温岭市	温岭盈石房产开发有限公司	拟建
29.	杭政储出[2017]59号地块	杭州市	杭州滨保实业有限公司	拟建
30.	温州林里T01-06B	温州市	温州滨致建设开发有限公司	拟建
31.	城市有机更新大塘03地块	义乌市	义乌滨锦房地产开发有限公司	拟建

（二）关于是否涉及闲置土地

1、核查的法律依据

（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。对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，国土资源部要会同有关部门抓紧研究制订具体办法。”

(2) 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“《闲置办法》”)，《闲置办法》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。”

(3) 《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

(1) 截至本专项报告出具日，发行人及其下属子公司尚未动工的拟建房地产开发项目不存在超过国有建设用地使用权有偿使用合同约定的动工开发日期满一年仍未动工开发且被主管国土资源管理部门认定为闲置土地的情形。

(2) 截至本专项报告出具日，发行人及其下属子公司已经动工开发建设、

尚未竣工的在建项目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且被主管国土资源管理部门认定为闲置土地的情形。

（3）根据对国土资源部网站和发行人及其下属子公司房地产开发项目所在地区的国土资源部门网站的查询结果及发行人的说明，发行人及其下属子公司在报告期内未曾受到国土资源部门因土地闲置作出的行政处罚，不存在因土地闲置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，中信证券认为，发行人上述列入核查范围的房地产开发项目截至本专项报告出具日不存在被主管国土资源管理部门认定为闲置土地的情形，发行人报告期内不存在因闲置土地被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（三）关于是否涉及炒地行为

1、核查法律依据

根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十九条的规定，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；《房地产管理法》第三十九条第一款规定：“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。”

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”。

国办发[2013]17 号文：“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”。

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。中信证券根据对前述规定的理解，认为炒地行为是指开发主体违反国家关于土地使用权转让的规定非法直接对外转让土地使用权的行为。

2、核查结果

(1) 发行人及其下属子公司在报告期内不存在直接对外转让土地使用权的行为。

(2) 根据对国土资源部网站和发行人及其下属子公司房地产开发项目所在地区的国土资源部门网站的查询结果及发行人的说明，发行人及其下属子公司在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，不存在因炒地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，中信证券认为，发行人报告期内不存在炒地行为，不存在因炒地被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（四）关于是否涉及捂盘惜售行为

1、核查的法律依据

《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”。

《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”。

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”。

2、核查结果

（1）发行人及其下属子公司报告期内列入核查范围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，不存在上述建房[2010]53 号文规定的人为制造房源紧张的行为，符合建房[2010]53 号文、国办发[2010]4 号文、国发[2010]10 号文关于一次性公开全部房源的规定。

（2）根据对发行人及其下属子公司房地产开发项目所在地区的有关主管部门网站的查询结果及发行人的说明，发行人及其下属子公司在报告期内未曾受到有关主管部门就商品住房开发项目涉及捂盘惜售行为作出的行政处罚，不存在因商品住房开发项目涉及捂盘惜售行为正在被有关主管部门（立案）调查的情况。

3、核查意见

基于上述核查情况，中信证券认为，发行人及其下属子公司在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行为，不存在因捂盘惜售被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（五）关于是否涉及哄抬房价行为

1、核查的法律依据

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”。

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”。

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

（1）发行人及其下属子公司在报告期内列入核查范围的商品住房开发项目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。

（2）根据对发行人及其下属子公司房地产开发项目所在地区的有关主管部门网站的查询结果及发行人的说明，发行人及其下属子公司在报告期内未曾受到有关主管部门就商品住房开发项目涉及哄抬房价行为作出的行政处罚，不存在因商品住房开发项目涉及哄抬房价行为正在被有关主管部门（立案）调查的情况。

3. 核查意见

基于上述核查情况，中信证券认为，发行人及其下属子公司报告期内列入核查范围的商品住宅开发项目不存在哄抬房价行为，不存在因哄抬房价被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（六）关于在重点调控的热点城市是否存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为的核查

1、核查的法律依据

《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（深证函[2016]713 号）规定：

“对存在以下情况的房地产企业不得发行公司债券：（1）报告期内违反“国办发[2013]17 号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改；（2）房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为；（3）前次公司债券募集资金尚未使用完毕或者报告期内存在违

规使用募集资金问题。”

“承销机构应加大对发行人违法违规经营行为的核查力度。除了对发行人是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等影响发行条件的问题进行重点核查外，还要求对是否存在扰乱房地产行业秩序、以异常高价购买土地等其他违法违规行为进行核查，并出具明确核查意见”。

2、核查结果

根据发行人提供的资料并经主承销商核查，报告期内，公司及其纳入合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司于报告期内通过招拍挂方式获取的宗地共计 15 块。

针对上述 15 块宗地，是否存在在重点调控的热点城市竞拍“地王”、哄抬地价的现象，主承销商主要采用对比宗地楼面地价（指土地出让总价除以计容积率的建筑面积）与该块宗地竞拍时间之前、同区域其他地块的楼面地价，对上述房地产项目逐个进行了核查，具体情况如下表所示：

序号	城市	项目名称	成交时间	宗地编号	楼面单价 (元/平米)	可比宗地编号	可比宗地 成交时间	可比宗地单 价(元/平米)	拍得主体
1	温州市	温州林里 T01-06B	2017/12/27	温州市仰双片区林里单元 (0577-WZ-YS-08) B-28 地块)	6,499	温州市七都岛片区七都南单元 04-C-14、04-C-15、 04-C-17、04-C-18 地块及智联街(七彩路至板桥二路段)	2017/11/2	7,221	温州凯旭投资管理有限公司
2	义乌市	城市有机更新大塘 03 地块	2017/12/21	义乌市城市有机更新湖大塘 03 地块	16,110	义乌市环城南路南侧义东路东侧地块	2017/5/18	21,995	浙江铁投绿城投资有限公司
3	杭州市	杭政储出[2017]59 号地块	2017/9/13	杭政储出[2017]59 号 地块	44,460	杭政储出[2016]1 号	2016/3/23	45,368	杭州哲辉投资有限公司
4	杭州市	翡翠江南	2017/9/16	萧政储出[2017]16 号 地块	19,805	萧政储出[2017]18 号	2017/9/11	21,798	上海名城汇实业发展有限公司
5	杭州市	卧城印象	2017/8/16	萧政储出[2017]13 号 地块	16,656	萧政储出[2017]8 号	2017/6/29	19,200	杭州旭辉置业有限公司
6	杭州市	御江南	2017/8/16	杭大江东储出 [2017]12 号地块	24,991	杭大江东储出 [2017]2 号地块	2017/3/24	30,387	恒大地产集团上海盛建置业有限公司

7	杭州市	江南名府	2017/6/29	萧政储出[2017]7 号 地块	18,000	萧政储出[2017]3 号	2017/5/27	20,060	上海康泰房地产 开发有限公司
8	杭州市	萧山大江名筑	2016/11/3	杭大江东储出[2016]9 号地块	3,725	杭大江东储出 [2016]8 号地块	2016/10/25	5,102	杭州大江东新城 置业有限公司
9	杭州市	天目山小镇	2016/8/1	临政储出[2016]12 号	750	锦北街道集贤村地 块	2016/7/27	6,120	临安市太湖源成 品油销售有限公 司长桥加油站
10	杭州市	东方名府	2016/4/25	萧政储出（2016）8 号地块	6,228	萧政储出（2016）5 号	2016/4/21	9,032	上海旭登实业有 限公司
11	平湖市	平湖万家花城项目 G-1	2015/4/9	2015-21	1,283	2013-120	2014/1/29	2,516	平湖市昌明物业 管理有限公司
12	平湖市	平湖万家花城项目 G-2	2015/4/9	2015-22	1,287				
13	平湖市	平湖万家花城项目 F2-1	2015/6/17	2015-43	1,298				
14	平湖市	平湖万家花城项目 F2-2	2015/6/17	2015-44	1,381				
15	杭州市	东方星城	2015/2/12	杭政储出（2015）3 号	10,110	杭政储出[2014]40 号	2015/1/27	16,606	天阳置业有限公 司

经核查，报告期内，公司及其纳入合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司在三十二个重点调控的热点城市通过招拍挂方式获取商品房项目土地的成交价格在同时期、同区域属于合理范围内，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地的违法违规行为。

同时，主承销商结合网络查询检索报告期内关于发行人竞拍“地王”的相关媒体报道，对于上述宗地中，存在竞拍“地王”媒体报道的项目共计 1 项，为杭政储出[2017]59 号地块，对于该项目的进一步说明如下：

2017 年 9 月 13 日，杭州滨江房产集团股份有限公司、浙江保利房地产开发有限公司与杭州悦茂企业管理有限公司通过挂牌出让方式取得杭州市“杭政储出[2017]59 号”地块，出让用地面积为 47,296 平方米，出让金总额为 599,294 万元，出让金楼面单价为 44,460 元/平方米。

根据杭州市国土资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示，2016 年 3 月 23 日，杭州哲辉投资有限公司通过挂牌出让方式取得杭州市“杭政储出[2016]1 号”地块，出让用地面积为 34,415 平方米，出让金总额为 373,500 万元，出让金楼面单价为 45,368 元/平方米。因此，截至杭州滨江房产集团股份有限公司取得“杭政储出[2017]59 号”地块之日，该宗土地的出让金楼面单价并非杭州市历史最高价格，杭州滨江房产集团股份有限公司不存在哄抬地价等扰乱房地产市场秩序的行为。

3、核查意见

基于上述核查情况，中信证券认为，报告期内，公司及其纳入合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司在三十二个重点调控的热点城市通过招拍挂方式获取商品房项目土地的成交价格在同时期、同区域属于合理范围内，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地的违法违规行为。

三、关于发行人是否符合房地产企业申报公司债券的准入范围的核查

深交所于 2016 年 10 月 28 日发布了《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（以下简称《分类监管函》），该文件要求对房地产业分类监管采取“基础范围+综合指标评价”的分类监管标准。根据监管标准要求，对发

行人的相应指标进行如下核查：

（一）符合基础范围的认定

《分类监管函》关于基础范围设定为资质良好、主体评级 AA 及以上并能严格执行国家房地产行业政策和市场调控政策的以下类型的房地产企业：

（1）境内外上市的房地产企业；

（2）以房地产为主业的中央企业；

（3）省级政府（含直辖市）、省会城市、副省级城市及计划单列市的地方政府所述的房地产企业；

（4）中国房地产业协会排名前 100 名的其他民营非上市房地产企业。

发行人资质良好、主体信用等级为 AA+，能严格执行国家房地产行业政策和市场调控政策，在 A 股（002244.SZ）上市，满足“境内外上市的房地产企业”指标，符合申报基础范围。

（二）不存在禁止发行公司债券行为的认定

《分类监管函》规定对于存在以下情形的房地产企业不得发行公司债券：

（1）报告期内违反“国办发[2013]17 号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改；

（2）房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为；

（3）前次公司债券募集资金尚未使用完毕或者报告期内存在违规使用募集资金问题。

发行人不存在上述《分类监管函》规定的禁止行为，符合发行公司债准入的标准。

（三）综合指标情况

《分类监管函》规定对符合基础范围要求的房地产企业，通过综合指标评价

做出进一步遴选。房地产企业综合指标如下：

序号	指标及参数值
1	最近一年末总资产小于 200 亿
2	最近一年度营业收入小于 30 亿
3	最近一年度扣除经营性损益后净利润为负
4	最近一年末扣除预收款后资产负债率超过 65%
5	房地产业务非一二线城市占比超过 50%

根据上述综合指标，将房地产企业划分为正常类、关注类和风险类。其中，触发两项指标划分为关注类、触发三项指标以上（含三项）划分为风险类，其余划分为正常类。

（1）最近一年末总资产

发行人截至 2017 年末总资产为 602.44 亿元，不属于最近一年末总资产小于 200 亿元的公司。

（2）最近一年度营业收入

公司 2017 年度营业收入为 137.74 亿元，不属于最近一年度营业收入小于 30 亿的公司。

（3）最近一年度扣除经营性损益后净利润

公司 2017 年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后净利润为 12.73 亿元，不属于最近一年度扣除经营性损益后净利润为负的公司。

（4）最近一年末扣除预收账款后资产负债率

截至 2017 年末，发行人扣除预收账款后资产负债率为 30.38%¹，不属于最近一年末扣除预收款后资产负债率超过 65%。

（5）房地产业务一二线城市占比

截至 2017 年末，发行人存货、投资性房地产和无形资产中非一二线城市占比为 14.70%，低于 50%。公司存货、投资性房地产和无形资产在一二线城市及非一二线城市的占比情况如下：

¹ 扣除预收账款后的资产负债率=（总负债-预收款项）/总资产

分类	金额（元）	占比
一二线城市	22,249,262,921.65	85.30%
非一二线城市	3,834,775,905.34	14.70%
合计	26,084,038,826.99	100.00%

注：一二线城市包括北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、石家庄、太原、沈阳、长春、哈尔滨、南京、杭州、合肥、福州、南昌、济南、郑州、武汉、长沙、南宁、成都、昆明、西安、大连、青岛、宁波、厦门、苏州、无锡、佛山及东莞。

截至 2017 年底，公司进入中国大陆 10 个城市，主要分布在长三角地区，区域布局合理，去化风险相对较低。

综上，发行人完全满足 5 项综合指标，属于“正常类”房地产企业。

四、督促发行人针对性信息披露、风险提示或重大事项提示以及存续期的持续信息披露安排

公司能够严格遵守上市公司有关信息披露的规定，与投资者保持通畅、长效的交流机制。

公司已根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》以及《上市公司信息披露管理办法》等法规之规定，结合《公司章程》和公司实际情况，公司制定了《信息披露管理制度》。公司信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度。

公司董事会办公室负责及时跟踪法律法规和监管机构的披露要求以及公司须披露的信息，按照“公平、公正、公开”的原则披露相关信息，与投资者保持多渠道的沟通。

主承销商已督促发行人在募集说明书中进行重大事项提示，披露的具体内容如下：

“十三、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定

的不利影响。”

同时，主承销商已督促发行人在募集说明书“第三节 风险因素”中对于房地产业务相关的风险进行披露和提示。

此外，根据《公司债券发行与交易管理办法》关于信息披露的相关规定，发行人将指定专人负责信息披露事务，主承销商将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露情况。相关信息披露义务人将通过深交所网站或者以深交所认可的方式在本期债券存续期对于房地产业务相关的重大经营变动、重大政策变动等重大事项在临时报告和定期报告中进行相关信息披露。

（以下无正文）

（此页无正文，为《中信证券股份有限公司关于杭州滨江房产集团股份有限公司房地产业务之专项核查报告》之签章页）

中信证券股份有限公司

2018 年 3 月 29 日