

安信证券股份有限公司关于东方集团股份有限公司 2015 年度非公开发行股票涉及房地产业务之专项核查报告

东方集团股份有限公司（以下简称“东方集团”、“发行人”或“公司”）于 2015 年 9 月 8 日召开 2015 年第八届董事会第十次会议，2015 年 9 月 24 日召开 2015 年第一次临时股东大会审议通过公司 2015 年度非公开发行股票（以下简称“本次非公开发行”）的相关议案。安信证券股份有限公司（以下简称“安信证券”或“保荐机构”）接受东方集团的委托，担任其本次东方集团非公开发行项目的保荐机构。

安信证券根据中国证券监督管理委员会于 2015 年 1 月 16 日发布的《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》”）文件的相关要求，按照国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）、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）和《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）等相关文件规定，对东方集团下属房地产子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日）的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项核查，并出具了本专项核查报告。核查情况如下：

一、核查依据

为维持房地产市场平稳健康发展，国家制订了一系列房地产宏观调控政策，安信证券对该等房地产宏观调控政策进行了梳理和分析，认为相关政策中需要房地产开发企业执行的主要条款及内容如下：

序号	政策依据	条款范围	具体内容
1	《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	（六）	继续整顿房地产市场秩序。住房城乡建设部门要会同有关部门，加大对捂盘惜售、囤积房源，散布虚假信息、扰乱市场秩序等违法违规行为的查处力度，加强对住房特别是保障性住房的工程质量安全监管。国土资源部门要严格土地出让价款的收缴，深化合同执行监管，加强对闲置土地的调查处理，严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为。价格等有关部门要强化商品住房价格

[2010]4号)		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。税务部门要进一步加大对房地产开发企业偷漏税行为的查处力度。国有资产监管部门要进一步规范国有大企业的房地产投资行为。
	(七)	进一步加强土地供应管理和商品房销售管理。各地要综合考虑土地价格、价款缴纳、合同约定开发时限及企业闲置地情况等因素,合理确定土地供应方式和内容,探索土地出让综合评标方法。对拖欠土地价款、违反合同约定的单位和个人,要限制其参与土地出让活动。从严控制商品住房项目单宗土地出让面积。要结合当地实际,合理确定商品住房项目预售许可的最低规模,不得分层、分单元办理预售许可。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。进一步建立健全新建商品房、存量房交易合同网上备案制度,加大交易资金监管力度。
2 《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)	(八)	加强对房地产开发企业购地和融资的监管。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,并限制有违法违规行为的房企新购置土地。房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中,其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利。严禁非房地产主业的国有及国有控股企业参与商业性土地开发和房地产经营业务。国有资产和金融监管部门要加大查处力度。商业银行要加强对房地产企业开发贷款的贷前审查和贷后管理。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。
	(九)	加大交易秩序监管力度。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。住房城乡建设部门要对已发放预售许可证的商品住房项目进行清理,对存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为的房地产开发企业,要加大曝光和处罚力度,问题严重的要取消经营资格,对存在违法违规行为的要追究相关人员的责任。
3 《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)	第五条	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。对预售方案报价过高且不接受城市住房城乡建设部门指导,或没有实行预售资金监管的商品房项目,可暂不核发预售许可证书。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。
4 《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	(一)	加强商品住房预售行为监管。未取得预售许可的商品住房项目,房地产开发企业不得进行预售,不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用,不得参加任何展销活动。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。房地产开发企业不得将企业自留房屋在房屋所有权初始登记前对外销售,不得采取返本销售、售后包租的方式预售商品住房,不得进行虚假交易。
(建房	(二)	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

[2010]53 号)		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。
	(五)	房地产开发企业应将预售许可情况、商品住房预售方案、开发建设单位资质、代理销售的房地产经纪机构备案情况等信息,在销售现场清晰明示。
	(七)	严格商品住房预售许可管理。各地要结合当地实际,合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求,预售许可的最低规模不得小于栋,不得分层、分单元办理预售许可。住房供应不足的地区,要建立商品住房预售许可绿色通道,提高行政办事效率,支持具备预售条件的商品住房项目尽快办理预售许可。
	(八)	强化商品住房预售方案管理。房地产开发企业应当按照商品住房预售方案销售商品住房。预售方案应当包括项目基本情况、建设进度安排、预售房屋套数、面积预测及分摊情况、公共部位和公共设施的具体范围、预售价格及变动幅度、预售资金监管落实情况、住房质量责任承担主体和承担方式、住房能源消耗指标和节能措施等。预售方案中主要内容发生变更的,应当报主管部门备案并公示。
5 《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号)	(六)	严格执行闲置土地处置政策。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。
6 《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》(国办发[2011]1号)	第五条	对已供房地产用地,超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的,必须及时收回土地使用权,并处以闲置一年以上罚款。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。
7 《监管政策》	一	加强信息披露。上市公司应当及时披露用地违法违规被查处情况。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	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。
8 《闲置土地处置办法》	第二条	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。
	第八条	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。

二、专项核查范围

经核查，报告期内，发行人及控股子公司不存在房地产开发项目。国开东方城镇发展投资有限公司（以下简称“标的公司”、“国开东方”）为发行人的联营企业，发行人控股子公司东方集团商业投资有限公司持有其 40.9% 股权，未纳入发行人合并报表范围。但发行人本次非公开发行募集资金项目中，部分资金将用于收购国开东方股权，以及投入国开东方下属的房地产开发项目。因此，国开东方及其房地产业务，纳入对本次非公开发行募集资金投向涉及房地产业务的核查范围。

报告期内，国开东方及其纳入合并报表范围内的所有直接或间接控股子公司、分支机构中，从事房地产开发业务的经营主体具体如下：

公司名称	与发行人关系	持股比例	房地产开发资质	资质证书有效期至
国开东方	参股	40.9%	暂定资质证书（FT-A-8252）	2016/03/21
北京青龙湖腾实房地产开发有限公司	间接参股	北京国开东方投资发展有限公司持有 100% 股权	暂定资质证书（FT-A-8640）	2016/01/01
北京青龙湖国际会展有限公司	间接参股	国开东方直接持有 100% 股权	四级资质证书（FT-A-8245）	2018/01/28

注：北京国开东方投资发展有限公司是国开东方控股子公司。

经核查，报告期内，国开东方及其纳入合并报表范围内的所有直接或间接控股子公司、分支机构中，其中：由国开东方实施的青龙湖国际文化会都核心区 A、B、C 地块，均系由北京市土地整理储备中心丰台分中心委托授权国开东方实施

的土地一级开发项目；由国开东方实施三主一次道路拆迁，是由第七十五届世界种子大会丰台筹备指挥部办公室决定委托授权国开东方照土地一级开发模式进行的三主一次道路拆迁项目。上述土地一级开发项目，不涉及房产开发，不纳入本次专项核查范围。

同时，报告期内国开东方开发的项目中，以下两个项目不涉及开发房产的对外销售，不纳入本次专项核查范围：（1）青龙湖国际文化会都核心区 A-03 地块酒店项目，建设内容为酒店及附属配套设施，物业性质为非住宅类酒店，不得建设产权式公寓酒店，不得分割出售；（2）青龙湖国际文化会都核心区 A-04 地块场馆建设项目，建设内容为酒店及附属配套设施，即东方美高美酒店。

经核查，报告期内，标的公司及其下属公司在建、拟建及已完工的房地产开发项目共计 2 个，其中在建项目 1 个，拟建项目 1 个，已完工项目 0 个。项目具体如下表所示：

序号	项目名称	开发单位	项目地块位置	开发状态	土地面积（平方米）	用途
1	A01 地块公建混合住宅用地项目	腾实地产	丰台区王佐镇魏各庄村 A01 地块	拟建	85,482.654	公建混合住宅用地
2	A02 地块公建混合住宅用地项目	腾实地产	丰台区王佐镇魏各庄村 A02 地块	在建	66,783.712	公建混合住宅用地

三、核查措施

为出具本专项核查报告，安信证券采取了如下核查措施：

1、查验报告期内发行人的年度报告、发行人及其下属公司、标的公司报告期内的审计报告及财务报表等财务文件；

2、要求发行人提供上述房地产开发项目与土地使用权取得相关的土地出让合同、土地使用证等权属证明文件资料；

3、要求发行人提供报告期内房地产开发项目相关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等规划、建设相关的文件资料；

4、核查报告期内标的公司子公司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、核查报告期内的商品住房在建项目的设计方案、可行性研究报告；

6、访谈标的公司高级管理人员、相关项目的负责人，听取相关人员的介绍及说明，了解项目的时间规划；

7、取得发行人、标的公司及控股股东的董事高级管理人员及发行人控股股东、实际控制人出具的承诺函；

8、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	北京市国土资源局	http://www.bjgtj.gov.cn/
3	北京市国土资源局丰台分局	http://ft.bjgtj.gov.cn/
4	中华人民共和国最高人民法院网	http://www.court.gov.cn/

四、本次核查的具体内容

（一）关于是否存在闲置土地的核查情况

1、根据发行人提供的报告期内上述房地产开发项目用地所涉及的《土地使用权出让合同》、《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》，发行人参股的房地产公司开发的上述房地产项目均按照土地出让合同或者经土地主管部门调整后的动工期限内开发建设，不存在闲置用地问题。

2、根据发行人的公告信息以及相关国土资源部门官方网站公告信息检索查询，发行人参股的房地产公司报告期内均不存在收到《闲置土地认定书》、《闲置土地调查通知书》《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等被国土资源主管部门认定存在土地闲置、征缴土地闲置费、收回土地的情形。

（二）关于是否存在炒地行为的核查

根据标的公司报告期内的股东大会决议、董事会决议、审计报告等资料，发行人及其控股子公司不存在对外转让土地使用权的情形，不存在炒地的情况。

（三）关于是否存在捂盘惜售和哄抬房价问题的核查

经查验，报告期内标的公司的房地产项目均处于在建阶段，未有取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在违反我国房地产宏观调控的部门规章、规范性文件及国家政策规定的捂盘惜售行为，不存在受到房产管理部门就房

产问题作出行政处罚或正在（立案）调查的情况。

（四）关于是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情形

经核查及查阅国土部门的网站，国开东方报告期内未因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（五）上市公司董事、高级管理人员及控股股东和实际控制人对公司房地产业务合规开展的承诺

上市公司的董事、高级管理人员，国开东方的董事、高级管理人员及东方集团的控股股东东方集团实业股份有限公司和实际控制人张宏伟先生已出具承诺函，承诺内容如下：

“如东方集团及其报告期内纳入合并报表范围的子公司在房地产项目开发过程中，在报告期内存在未披露的土地闲置、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为及因前述违法违规行为存在被行政处罚或调查的情况，给东方集团及其投资者造成损失的，本承诺人（公司）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相应赔偿责任。

若国开东方及其报告期内纳入合并报表范围的子公司在房地产项目，存在和/或发生在本次交易的标的股权过户至东方集团所属控股子公司名下的工商变更登记手续办理完毕之日（含当日）以前未披露的土地闲置、炒地等违法违规行为，给东方集团及其投资者造成损失的，本承诺人（公司）将自愿无条件承担赔偿责任。”

四、核查意见

综上所述，安信证券认为：

1、报告期内，发行人及控股子公司不存在房地产开发项目。报告期内，公司及其下属公司不存在土地闲置情形及炒地行为，亦不存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价行为；发行人及其下属公司报告期内不存在因土地、房产问题被国土资源管理部门及房产管理部门行政处罚或（立案）调查的情况，符合国发[2008]3号文、国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文及《闲置土地处置办法》等相关文件的规定及《监管政策》的要求。

2、报告期内，本次非公开发行募集资金投向涉及国开东方及其下属公司的房地产业务中，不存在闲置土地、炒地，捂盘惜售及哄抬房价的违法违规行为，不存在因上述违法违规情形正在被（立案）调查的情况，也不存在因前述违法违规行为受到重大行政处罚的情况。符合国发[2008]3 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文及《闲置土地处置办法》等相关文件的规定及《监管政策》的要求。

（此页无正文，为《安信证券股份有限公司关于东方集团股份有限公司2015年度非公开发行股票涉及房地产业务之专项核查报告》之签署页）

保荐代表人签名： _____

项目协办人签名： _____

项目组其他成员： _____

保荐业务部门负责人签名： _____

内核负责人签名： _____

保荐业务负责人签名： _____

法定代表人签名： _____

安信证券股份有限公司

年 月 日