

黑龙江国脉汇通律师事务所

**关于东方集团股份有限公司
2015 年度非公开发行股票**

**涉及房地产业务专项核查之
法律意见书**

哈尔滨市南岗区黄河路 88 号建科大厦 B 座 1502 室

释义

本法律意见书中，除非文义另有所指，下述简称分别具有以下含义：

本所	指	黑龙江国脉汇通律师事务所
发行人、公司、东方集团	指	东方集团股份有限公司
发行人及其下属公司	指	发行人及纳入合并报表范围内的全资、控股子公司
本次发行、本次非公开发行	指	发行人2015年度非公开发行A股股票的行为
本次专项核查	指	本所对发行人及其下属公司、本次发行募集资金投向，在房地产开发过程中的完工、在建、拟建项目是否存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价违法违规行为进行的专项核查
商业投资	指	东方集团商业投资有限公司，发行人控股子公司
国开东方	指	国开东方城镇发展投资有限公司，发行人参股子公司
国开东方投资	指	北京国开东方投资发展有限公司，国开东方控股子公司
太阳火	指	北京太阳火文化产业投资有限公司
西藏华镭	指	西藏华镭投资有限公司，国开东方股东
会展公司	指	北京青龙湖国际会展有限公司，国开东方控股子公司
腾实地产	指	北京青龙湖腾实房地产开发有限公司，国开东方间接控股公司
《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法》
《房地产管理法》	指	《中华人民共和国房地产管理法》

国发[2008]3号文	指	《关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）
国办发[2010]4号文	指	《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》（国发[2010]10号）
国办发[2011]1号文	指	《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）
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》（国办发[2013]17号）
建房[2010]53号文	指	《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）
《监管政策》	指	《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）
《意见》	指	《国土资源部关于进一步做好闲置土地处置工作的意见》（国土资发[2008]178号）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
报告期	指	2012年1月1日至2015年6月30日

关于东方集团股份有限公司2015年度非公开发行股票 涉及房地产业务专项核查之法律意见书

2015黑国非字第018号

致：东方集团股份有限公司

本所接受东方集团股份有限公司委托，担任发行人2015年度非公开发行股票的专项法律顾问，为发行人本次非公开发行提供专项法律服务。

本所律师根据《土地管理法》、《房地产管理法》、国发[2008]3号文、《国办发[2010]4号文、国发[2010]10号文、国办发[2011]1号文、国办发[2013]17号文、《闲置土地处置办法》（国土资源部第53号令）、建房[2010]53号文以及监管政策》等相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人自2012年1月1日至2015年6月30日期间，发行人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是否涉及闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价违法违规行为，以及本次非公开发行募集资金投向涉及房地产业务情况，进行了专项核查，并出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

1、本所律师系依据本法律意见书出具日之前已发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解和对我国现行有效的法律、法规和规范性文件之理解发表法律意见。

2、本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对与

出具本法律意见书有关的所有文件资料及证言进行了审查判断,保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、发行人保证,其已向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的真实、准确和完整的原始书面材料、副本材料或者口头证言,不存在重大隐瞒和遗漏;有关材料上的签字和/或印章均真实,有关副本材料或复印件均与正本材料或原件一致。

4、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实,本所律师依赖于有关政府部门、发行人或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

5、本所律师仅就专项核查中所涉及的法律问题发表意见,并不对有关会计、审计、评估、信用评级(包括但不限于偿债能力、流动性等)等专业事项发表意见。本法律意见书中涉及会计、审计、评估、信用评级等内容时,均为严格按照有关中介机构出具的文件引述,并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

6、本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体,不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

7、本所律师同意发行人将本法律意见书作为其本次发行的申报文件之一,随同其他材料一同上报,并依法对本法律意见书的意见承担法律责任。

8、本法律意见书仅供发行人为本次非公开发行之目的使用,未经本所书面许可,不得用于其他任何目的。

一、本次专项核查的内容

本次专项核查的内容为:

1、报告期内,发行人及其纳入合并报表范围内的所有直接或间接控股子公司、分支机构在建、拟建、完工的房地产开发项目,在报告期内正在销售或销售完毕的房地产开发项目,以及发生项目转让(土地或股权转让)的房地产项目,是否涉及闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价违法违规行为。

2、公司本次非公开发行募集资金投向中,涉及的房地产开发项目及其报告期内是否涉及闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价违法违规行为。

二、本次专项核查的法律、法规和政策依据

（一）国办发[2010]4 号文

1、该文件第（六）条规定：“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。”

2、该文件第（七）条规定：“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。”

（二）国发[2010]10 号文

1、该文件第（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、该文件第（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。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。”

（三）国发[2008]3 号文

该文件第（六）条规定：“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。”

（四）《闲置土地处置办法》

1、该文件第二条规定：“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。”

2、该文件第八条规定：“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。”

（五）国办发[2011]1 号

该文件第五条规定：“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。”

（六）建房[2010]53 号

该文件第（一）条规定：“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。”

（七）国办发[2013]17 号文

1、该文件第五条第一款规定，“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”。

2、该文件第五条第二款中规定：“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，银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资”。

（八）《监管政策》

1、该文件明确要求“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”。

2、该文件明确要求“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”。

三、本次专项核查的方式

本所律师严格按照国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文等相关文件的规定及《监管政策》的要求，通过如下方式对本次专项核查事项进行查验：

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用地规划许可证、工程规划许可证、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、现场走访发行人及其下属公司、目标公司、目标项目，实地核查并访谈相关项目的负责人，听取相关人员的介绍及说明；

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、查询相关国土资源部门的官方网站，包括中华人民共和国国土资源部网站、项目所在省、市、县、区的地方国土资源厅/局网站；查阅项目所在地方政府主管部门公开披露的闲置土地行政处罚信息；查询最高人民法院网站及项目所在地的部分地方人民法院网站是否存在重大诉讼；通过相关搜索引擎查询发行人及其下属公司、目标公司、目标项目是否存在重大诉讼、仲裁及行政处罚。本所律师查询过的主要网站如下：

编号	政府部门名称	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、关于报告期内发行人涉及房地产业务的核查结果及意见

（一）核查情况

经本所律师审慎核查：

1、2012 年至 2013 年期间，发行人主营业务范围为粮油食品业、加工业、建材流通业、金融业、港口交通业。在 2008 年至 2012 年期间，发行人逐步剥离东方家园建材零售业务。至 2013 年 6 月 18 日，东方家园全部股权对外转让，公司彻底退出建材流通业务。

2、经发行人第七届董事会第二十九次会议审议同意，2014 年 1 月 6 日发行人控股子公司商业投资收购太阳火持有的国开东方 39.1%股权；2015 年 1 月 5 日，发行人控股子公司商业投资再次收购太阳火持有的国开东方股权，增持至 40.9%，主营业务范围变更为粮油食品业、新型城镇化开发、金融业、港口交通业、信息产业及酒店置业。

报告期内，发行人及其合并报表范围内的子公司，均未开展房地产开发经营业务。

（二）结论意见

本所律师经审慎核查认为：报告期内，发行人及其纳入合并报表范围内的所有直接或间接控股子公司中，均不存在在建、拟建、完工的房地产开发项目，也不涉及闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价违法违规行为，没有收到过国土资源部门发出的《闲置土地认定书》、《调查通知书》，不存在被国土资源部门、房地产主管机关行政处罚或被（立案）调查的情况。

五、关于本次非公开发行募集资金投向涉及房地产业务的核查结果及意见

（一）国开东方及其房地产业务

经本所律师核查，国开东方为公司的联营企业，公司控股子公司商业投资持有其 40.9%股权，未纳入本公司合并报表范围。但公司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。

（二）国开东方的项目核查范围

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
腾实地产	间接参股	国开东方投 资持有 100% 股权	暂定资质证书 (FT-A-8640)	2016/01/01
会展公司	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

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实施的如下项目，因属于土地一级开发或酒店自营房产项目，不涉及房地产开发经营，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、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；三主一次道路拆迁项目，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按照土地一级开发模式进行的三主一次道路拆迁项目；

2、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；

3、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，国开东方及其下属公司在建、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。具体项目如下表所示：

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）核查情况及意见

1、关于土地闲置的核查与意见

根据《土地管理法》第 37 条、《房地产管理法》第 26 条、《闲置土地处置办法》第 2 条等相关规定，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。

根据《房地产管理法》第 26 条，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。

根据《闲置土地处置办法》第 14 条规定，闲置土地按照下列方式处理：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；未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《土地管理法》第 37 条和《房地产管理法》第 26 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。

《闲置土地处置办法》第 8 条列举了属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的六种特殊情形，包括：（1）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；（2）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；（3）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；（4）因闲置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；（5）因军事管制、文物保护等无法动工开发的；（6）政府、政府有关部门的其他行为。

本所律师经核查认为，报告期内国开东方及其下属公司在房地产开发过程中不存在土地闲置的情形，没有收到过国土资源部门发出的《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》，也不存在因土地闲置被国土资源部门行政处罚或（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》、《意见》等规范性文件的有关规定。

2、关于炒地行为的核查与意见

根据《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。

国办发[2011]1号文第五部分规定，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。

本所律师经核查认为，报告期内国开东方及其下属公司在房地产开发过程中不存在炒地行为，亦不存在因土地问题被国土资源部门行政处罚或（立案）调查的情况，符合国发[2010]10号文、国办发[2011]1号文的有关规定。

3、关于捂盘惜售和哄抬房价行为的核查与意见

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”。

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”。

本所律师经核查认为，报告期内国开东方及其下属公司在房地产开发过程中，不存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价行为，亦不存在因该等情形被房地产主管机关行政处罚或（立案）调查的情况。

六、专项核查的总体意见

综上所述，本所律师认为：在报告期内，发行人及其下属公司与本次非公开发行募集资金投向涉及的国开东方及其下属公司，均不存在闲置土地、炒地行为，不存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价行为，亦不存在因上述违法违规情形正在被（立案）调查和/或受到重大行政处罚的情况，均符合国发[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》、《意见》等相关文件的规定及《监管政策》的要求。

（以下无正文）

（此页无正文，为《黑龙江国脉汇通律师事务所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专项核查之法律意见书》的盖章页）

黑龙江国脉汇通律师事务所

法定代表人（负责人）：

（盖章）

经办律师（签字）：

年 月 日