

国浩律师(上海)事务所

关于

执行国务院房地产调控政策规定之

土地专项核查报告



國浩律師(上海)事務所  
GRANDALL LAW FIRM(SHANGHAI)

中国 上海 南京西路 580 号南证大厦 45-46 层 邮编: 200041

电话: (021) 5234-1668 传真: (021) 6267-6960

网址: <http://www.grandall.com.cn>

**国浩律师(上海)事务所**  
**关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司**  
**执行国务院房地产调控政策规定之土地专项核查报告**

致：上海金桥出口加工区开发股份有限公司

**第一节 专项核查报告引言**

**一、 出具专项核查报告的依据**

国浩律师（上海）事务所接受上海金桥出口加工区开发股份有限公司（以下简称“浦东金桥”、“公司”或“发行人”）的委托，担任其非公开发行人民币普通股股票的特聘专项法律顾问。

国浩律师（上海）事务所根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》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》等国务院房地产调控政策的相关规定，以及中国证券监督管理委员会《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）的相关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，对2011年1月1日至2014年3月31日期间（以下简称“报告期”）上海金桥出口加工区开发股份有限公司有关房地产开发项目在用地方面执行国务院房地产调控政策相关规定的情况进行了专项核查，并出具本专项核查报告。

**二、 专项核查报告的申明事项**

本所律师依据本专项核查报告出具日以前已发生或存在的事实和中国现行法律、行政法规、规章和规范性文件的有关规定发表法律意见，并申明如下：

（一）本所及本所律师严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本专项核查报告所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

（二）发行人保证：其已经向本所律师提供了为出具本专项核查报告所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言。对于本专项核查报告至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师参考或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。

（三）本专项核查报告仅就报告期内发行人及其子公司持有、开发经营及拟建房地产项目的用地情况，是否存在国发[2008]3号文等国务院房地产调控政策

相关规定禁止的闲置土地、囤地炒地等用地违法违规行为发表核查意见，并不对有关审计、评估、保荐机构等中介机构出具的专业性报告发表意见。

（四）本所同意将本专项核查报告作为发行人本次发行申请的法律文件之一，随同其他申报材料一同上报，并愿意对本专项核查报告承担相应的法律责任。

（五）本所律师未授权任何单位或个人对本专项核查报告作任何解释或说明。

（六）本专项核查报告仅供发行人为本次发行申请之目的使用，不得用作其他任何用途。

## 第二节 专项核查报告正文

### 一、专项核查对象及其基本情况

发行人目前持有上海市工商行政管理局于 2014 年 5 月 8 日核发的注册号为 310000400062043 的《企业法人营业执照》，公司的经营范围为：在依法取得的地块上从事房地产开发、经营、销售、出租和中介（含侨汇、外汇房）；市政基础设施建设，工程承包和建筑装潢；保税仓库；服装、家电、办公用品、日用百货的批发；转口贸易和各类咨询。（涉及行政许可的凭许可证经营）以下仓储运输、娱乐业、餐饮旅馆业、出租车等经营范围仅限分支机构。发行人除自身从事房地产开发及房地产物业租赁业务外，还通过其下属上海金桥出口加工区联合发展有限公司（以下简称“联发公司”）、上海金桥出口加工区房地产发展有限公司（以下简称“房产公司”）、上海新金桥广场实业有限公司（以下简称“广场公司”）三家控股子公司从事房地产开发业务及/或房地产物业租赁业务。因此，发行人及其下属三家控股子公司属于本次专项核查的对象。

报告期内，发行人及其下属控股子公司拥有的国有土地使用权系通过下列方式合法、有偿取得：（i）国有土地使用权成片出让合同受让；（ii）国有土地使用权招拍挂；（iii）协议受让；（iv）国有土地使用权出让。

为有效地开发、经营其合法取得和拥有的成片出让土地，实现并满足金桥经济技术开发区整体产业规划，同时保证公司正常运转，发行人及其控股子公司采取“成片出让、滚动开发”的土地开发模式，即开发一幅土地获得资金后，再投入到后续地块土地的开发。经过 20 多年的合理规划，滚动开发，发行人及其控股子公司逐步实现金桥经济技术开发区内产业的阶梯式升级和转型。

### 二、专项核查的范围

根据发行人提供的资料和说明，本所律师对纳入发行人合并报表范围的所有控股公司持有、开发经营的房地产项目的用地情况及未完成开发土地情况，以及报告期内因房屋销售完毕、土地转让、项目转让等而不再持有、开发经营的房地产项目的用地情况进行专项核查。截止 2014 年 3 月 31 日，纳入发行人合并报表范围的所有控股公司拟建、在建、自营以及在本专项核查期限内因房屋销售完毕、土地转让、项目转让等而不再持有、开发经营的房地产项目情况如下表所示：

序号	项目名称	开发主体	宗地位置	建筑面积 (平方米)	项目状态	项目用	物业类型
----	------	------	------	---------------	------	-----	------

						途	
<b>拟建项目</b>							
1	G1 地块商务办公楼项目	联发公司	金桥出口加工区 95 街坊 2/6 丘	172256	拟建	-	商办
2	S2 社区配套项目	联发公司	金桥开发区 S2 地块	15577	拟建	-	社区服务
3	S11 项目	浦东金桥、联发公司	金桥出口加工区 S11 地块	18000	拟建	-	住宅
4	啦啦宝都 (T4-03)	联发公司	金桥开发区 4-03 地块	145000	拟建	-	商办
5	S2 配套幼儿园	联发公司	金桥开发区 S2 地块	6980	拟建	-	公共
6	T5-10 地块商业办公楼项目	联发公司	金桥出口加工区 T5-10 号地块	50200	拟建	-	商办
7	G2 园区地下车库	联发公司	金桥开发区 94 街坊 2/15 丘	7000	拟建	-	--
<b>在建项目</b>							
1	OFFICE PARK 2 地铁板块	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 5 坊 5 丘	182458	在建	-	商办
2	S8 人才公寓二期	浦东金桥	金桥出口加工区 S8 地块	47495.48	在建	-	住宅
3	吴昌硕纪念馆	联发公司	金桥出口加工区 G1 地块	5902.49	在建	-	公共设施
4	碧云公馆	房产公司	金杨新村街道 9 街坊 1 丘	195270.56	在建	-	住宅、商办、公用设施
5	碧云壹零	房产公司	上海临港新城中心一期建设区 WNW-C5 街坊 WNW-05-04 地块	210226.53	在建	-	住宅
6	T5-7 商业办公楼项目	联发公司	金桥出口加工区 5 街坊 1/2 丘	29034.9	在建	-	商办
7	T5-11 商业办公楼项目	联发公司	金桥出口加工区 5 街坊 11/1 丘	71761.6	在建	-	商办
8	T6-5 办公楼	联发公司	浦东新区金桥出口加工区 6 街坊 2/3 丘	51632.19	在建	-	商办

自营项目							
1	S5 地块碧云别墅一期	浦东金桥	金桥出口加工区 82 街坊 1 丘	9419	自营	出租	住宅
2	S5 地块碧云别墅二期	浦东金桥	金桥出口加工区 82 街坊 1 丘	11571.4	自营	出租	住宅
3	S5 地块碧云别墅三期	浦东金桥	金桥出口加工区 82 街坊 1/0 丘	11578.90	自营	出租	住宅
4	S6 地块碧云别墅四期	浦东金桥	金桥出口加工区 83 街坊 1/5 丘	12255	自营	出租	住宅
5	S6 地块碧云别墅五期	浦东金桥	金桥出口加工区 83 街坊 1/6 丘	14841	自营	出租	住宅
6	S6 地块碧云别墅六期	浦东金桥	金桥出口加工区 83 街坊 1/7 丘	10118	自营	出租	住宅
7	S4 地块碧云花园一期（含 S4 商业）	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 81 坊 2/0 丘	91921.55	自营	出租	住宅、商业
8	碧云公寓 S8A 组团	浦东金桥	金桥出口加工区 85 街坊 1/4 丘	19401	自营	出租	住宅
9	碧云公寓 S8B 组团	浦东金桥	金桥出口加工区 85 街坊 1/5 丘	15764	自营	出租	住宅
10	碧云公寓 S8C 组团	浦东金桥	金桥出口加工区 85 街坊 1/9 丘	20200	自营	出租	住宅
11	新金桥大厦（15F、24-27F、车位 20 个）	浦东金桥	金桥出口加工区 95 街坊 6 丘	9024.7	自营	出租	办公楼
12	新金桥大厦（底层、底夹层、4 层、5 层、21 层、23 层、28-36 层）、38 层车位 73 个）	联发公司	金桥出口加工区 95 街坊 6 丘	24263.12	自营	出租	办公楼
13	新金桥大厦 6F-8F)	联发公司	金桥出口加工区 95 街坊 6 丘	5203.71	自营	出租	办公楼
14	S7 地块金桥商场(家乐福)	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 84 街坊 2 丘	38186.77	自营	出租	商业
15	S6 幼儿园(德威幼儿园)	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 83 街坊 2 丘	5670.27	自营	出租	教育
16	S8 地块学校英国学校一期	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 85 街坊 1/1 丘	7296.55	自营	出租	教育
17	S8 地块学校英国学校二期	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 85 街坊 1/3 丘	11521.79	自营	出租	教育

18	平和学校	联发公司	浦东新区金桥出口加工区 79 街坊 9/4 丘	53690.02	自营	出租	教育
19	碧云体育休闲中心 S7	联发公司	浦东新区金桥出口加工区 84 街坊 1/1 丘	20422.02	自营	出租	商业
20	（红枫路商业街梦家园一期）	联发公司	金桥出口加工区 94 街坊 2/8 丘	888.76	自营	出租	商业
21	（红枫路商业街梦家园二期）	联发公司	金桥出口加工区 93 街坊 2/6 丘	1171.1	自营	出租	商业
22	红枫路商业街	联发公司	金桥出口加工区 94 街坊 2/4 丘	5867.21	自营	出租	商业
23	新金桥广场	广场公司	黄浦区人民广场街道 13 街坊 1/1 丘	41153.92	自营	出租	综合
24	上海碧云花园酒店式服务公寓（S1）	联发公司	金桥出口加工区 78 街坊 3/1 丘	67447.73	自营	出租	商住
25	碧云国际社区人才公寓一期（S8F）	浦东金桥	浦东金桥开发区 S8 地块	13959.95	自营	出租	住宅
26	T17B1 商铺	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 17 街坊 1/4 丘	27917.23	自营	出租	商业
27	T4 通用厂房	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 4 街坊 3 丘	31078.23	自营	出租	工业
28	T14-1	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 14 街坊 1 丘	8766.15	自营	出租	工业
29	T15-2、4 通用厂房	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 15 街坊 1 丘	9209.10	自营	出租	工业
30	T15-1、2、4、6 通用厂房	联发公司	浦东新区金桥出口加工区 15 街坊 1 丘	33823.04	自营	出租	工业
31	T15-8 通用厂房	联发公司	浦东新区金桥出口加工区 15 街坊 8 丘	9837.01	自营	出租	工业
32	T15-9	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 15 街坊 8/0 丘	8003.01	自营	出租	工业
33	T17-1、5 通用厂房	联发公司	浦东新区金桥出口加工区 T17 号	7324.5	自营	出租	工业
34	T17-6	联发公司	浦东新区金桥出口加工区 17 街坊 3	6335.52	自营	出租	工业

			丘				
35	T17-B2	股份公司	浦东新区上川路 1265号	7613.00	法院 判决 取得	出租	工业
36	杉达大厦	联发公司	浦东新区金桥出口 加工区 17 街坊 3 丘	4613.29	自营	出租	办公楼
37	T20 通用厂房	浦东 金桥	浦东新区金桥出口 加工区 20 街坊 4 丘	20276.08	自营	出租	工业
38	T20 地块锦艺大厦 (美林阁)	联发公司	浦东新区金桥出口 加工区 20 街坊 1 丘	10599.94	自营	出租	办公楼
39	T21 通用厂房	浦东 金桥	浦东新区金桥出口 加工区 21 街坊 7 丘	28162.64	自营	出租	工业
40	T22 通用厂房	浦东 金桥	浦东新区金桥出口 加工区 22 街坊 6 丘	63624.23	自营	出租	工业
41	T22 仓库	联发公司	浦东新区金桥出口 加工区 22 街坊 3 丘	6154.19	自营	出租	工业
42	T28 地块由度工坊	联发公司	浦东新区金桥出口 加工区 28 街坊 4/1 丘	145128.7	自营	出租	工业
43	T32 通用厂房	浦东 金桥	浦东新区金桥出口 加工区 32 街坊 8 丘	9369.63	自营	出租	工业
44	T34 通用厂房	浦东 金桥	浦东新区金桥出口 加工区 34 街坊 10/1 丘	22180.21	自营	出租	工业
45	T40B 通用厂房	浦东 金桥	浦东新区金桥出口 加工区 40 街坊 2/0 丘	34191.27	自营	出租	工业
46	T48 通用厂房	联发公司	浦东新区金桥出口 加工区 48 坊 3 丘	16373.87	自营	出租	工业
47	T52 通用厂房	浦东 金桥	浦东新区金桥出口 加工区 52 街坊 1 丘	90047.49	自营	出租	工业
48	T68 通用厂房	浦东 金桥	浦东新区金桥出口 加工区 68 街坊 2/3 丘	51752.02	自营	出租	工业

49	T71 通用厂房	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 71 街坊 1/0 丘	78009.92	自营	出租	工业
50	T72 通用厂房	浦东金桥	浦东新区曹路镇永乐村 72/3 丘	15766.21	自营	出租	工业
51	南区监管区内 T3 通用厂房 1、2 房	浦东金桥	浦东新区唐镇小三村 60/5 丘	23327.2	自营	出租	工业
52	南区监管区内 T3 通用厂房 3、7、服务中心	浦东金桥	浦东新区唐镇小三村 60/9 丘	32051.35	自营	出租	工业
53	南区监管区内 T3 通用厂房 8、9 房	浦东金桥	浦东新区唐镇小三村 60/3 丘	33775.09	自营	出租	工业
54	南区监管区内 T3 通用厂房 10、11 房	浦东金桥	浦东新区唐镇小三村 60/4 丘	27464.4	自营	出租	工业
55	南区监管区内 T6 通用厂房	浦东金桥	浦东新区唐镇小三村 60/10 丘	106130.63	自营	出租	工业
56	南区 T2-1、2 通用厂房	联发公司	浦东新区唐镇暮村 112 丘	9995.43	自营	出租	工业
57	南区 T12-1 至 6,8,9 通用厂房（1、2、3 房）	联发公司	浦东新区合庆镇益民村 72 丘	4568.57	自营	出租	工业
58	南区 T12-1 至 6,8,9 通用厂房（4 房）	联发公司	浦东新区唐暮一村 148 丘	9269.8	自营	出租	工业
59	南区 T12-1 至 6,8,9 通用厂房（5、6、8、9 房）	联发公司	浦东新区唐暮一村 150 丘	6135.82	自营	出租	工业
60	南区 T19-A、B 通用厂房	联发公司	浦东新区合庆镇益民村 73 丘	4770.07	自营	出租	工业
61	T12B	联发公司	浦东新区金桥出口加工区 T12 地块	24712.3	自营	出租	工业
62	外高桥保税区韩城路仓库	浦东金桥	浦东新区高东镇 7 街坊 25/1 丘	17809.30	自营	出租	工业仓储
63	T25 通用厂房	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 25 街坊 4 丘	35214.72	自营	出租	工业
64	T25-2	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 25 街坊 3/1 丘	24,093.45	自营	出租	工业
65	Office Park 现代产业园	联发公司	金桥出口加工区 94 街坊 2/15 丘	121109.45	自营	出租	行政研发

66	碧云别墅-银杏苑(S3)	联发公司	浦东新区金桥出口加工区 S3 地块	52397.4	自营	出租	住宅
67	T9-6 商业办公楼(斯巴鲁)	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 9 号地块	4440	自营	出租	办公楼
68	T53 (三维生物, 建华餐饮)	联发公司	浦东新区金桥出口加工区 53 号地块	3748	自营	出租	工业
69	T3(美亚金桥)1	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 3 号地块	土地面积 2637.4	-	场地出租	工业
70	T3(美亚金桥)2	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 3 号地块	土地面积 6905	-	场地出租	工业
71	T3-5(美亚金桥)	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 3-5 号地块	土地面积 4221	-	场地出租	工业
72		联发公司	浦东新区金桥出口加工区 3-5 号地块	土地面积 9679	-	场地出租	工业
73	T7(庄臣)	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 7 号地块	土地面积 144948	-	场地出租	工业
74	T11(信谊)	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 11 号地块	土地面积 60492	-	场地出租	工业
75	T14(阿仁科)	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 14 号地块	土地面积 15657	-	场地出租	工业
76	T23(旭东海普)	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 23 号地块	土地面积 17540	-	场地出租	工业
77	T27-28(皇冠)	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 27-28 号地块	土地面积 35462	-	场地出租	工业
78	T31(华仕德)	浦东	浦东新区金桥出口	土地面积	-	场	工业

		金桥	加工区 31 号地块	9000		地出租	
79	T32(克丽丝汀迪奥)	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 32 号地块	土地面积 22314	-	场地出租	工业
80	T34(幼狮)	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 34 号地块	土地面积 1022	-	场地出租	工业
81	T53(三维生物)	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 53 号地块	土地面积 14342	-	场地出租	工业
82	T53(华新生物)	浦东金桥	浦东新区金桥出口加工区 53 号地块	土地面积 17595	-	场地出租	工业
<b>三年一期销售项目</b>							
1	碧云新天地家园三期	房产公司	浦兴街道 5 街坊 1 丘	8259.61	三年一期销售 (注 1)	销售完毕	住宅
2	G2-18 号地块研发楼	联发公司	浦东新区金桥出口加工区 93 街坊 2/3 丘	23707.98	三年一期销售	销售完毕	商办
3	金台大厦	房产公司	金杨街道 10 街坊 11 丘	17251.29	三年一期销售	销售完毕	商办

注 1：上表中“三年一期销售”是指发行人自 2011 年 1 月 1 日起竣工并完成销售的房地产项目。

除上述动工开发拟建、在建、自营项目以外，发行人及其控股子公司作为金桥经济技术开发区成片土地开发商，目前上拥有部分尚待开发的成片出让土地。具体情况详见本核查报告第四部分“专项核查意见”部分内容。

### 三、相关规定适用条款说明

#### （一）本次核查适用的法律法规条款说明

根据国发[2008]3号文等房地产调控政策相关规定，经本所律师仔细阅读并充分理解，就前述现行有效的国务院房地产调控政策规定中的具体条款是否适用本次核查列示如下：

条款名称	条款分类	条款范围		适用核查条款的核查内容
国发 (2008)3 号文	不适用 核查的 条款	第一部 分	第一、二、三、四 条	不适用
		第二部 分	第五、七、八、九 条	
		第三部 分	第十一、十五条	
		第四部 分	第十七、十八条	
		第五部 分	第十九、二十条、 二十一、二十二、 二十三条	
	适用 核查 的条 款	第二部 分	第六条	核查项目公司（即负责开发项目用地的公司主体，后文定义与此相同）是否存在因项目用地闲置而被征收土地闲置费或被无偿收回的情形
		第三部 分	第十条	核查项目公司取得项目用地是否采用有偿取得的方式

条款名称	条款分类	条款范围		适用核查条款的核查内容
			第十二条	核查已领取土地证书的项目用地，是否已缴清全部土地价款；是否存在按土地价款缴纳比例分割取得土地证书的情形
			第十三条	核查项目公司对项目用地的取得方式是否符合当时土地出让的有关法律、法规和规章
			第十四条	核查项目用地是否已按取得土地时的有关规定与国土部门签订了土地出让合同；对项目公司将非经营性用地改变为经营性用地的，是否已约定或明确政府可以收回土地使用权
		第四部分	第十六条	核查是否存在项目公司擅自将农业用地转为建设用地、“以租代征”将农业用地转为建设用地的情形
国发（2010）10号文	不适用核查的条款	第一部分	第一、二条	不适用
		第二部分	第三、四条	不适用

条款名称	条款分类	条款范围		适用核查条款的核查内容
		第三部分	第六条	不适用
		第四部分	第七条	不适用
		第五部分	第八、九、十条	不适用
	适用核查的条款	第三部分	第五条	核查是否存在闲置土地以及实行招拍挂等土地出让制度
国办发（2013）17号文	不适用核查的条款	第一、二、三、四、六条		不适用
	适用核查的条款	第五条		核查是否存在闲置土地和炒地行为

## （二）国发〔2008〕3号文“不适用核查的条款”的说明

本所律师在仔细阅读国发〔2008〕3号文后认为，该文第二部分第（六）条、第三部分第（十）条、第（十二）条、第（十三）条、第（十四）条、第四部分第（十六）条适用于本次核查，其余条款不适用于本次核查，具体原因如下：

国发〔2008〕3号文第一部分第（一）条“强化土地利用总体规划的整体控制作用”、第（二）条“切实加强重大基础设施和基础产业的科学规划”、第（三）条“从严控制城市用地规模”、第（四）条“严格土地使用标准”是对土地、规划行政主管部门审查调整各类相关规划和用地标准时的具体要求，发行人的房地

产开发经营不适用该文第一部分第（一）条至第（四）条的相关规定。

国发〔2008〕3号文第二部分第（五）条“开展建设用地普查评价”、第（七）条“积极引导使用未利用地和废弃地”、第（八）条“鼓励开发利用地上地下空间”、第九条“鼓励开发区提高土地利用效率”的相关规定是对土地、规划行政主管部门提高建设用地效率的具体要求，发行人的房地产开发经营不适用该文第二部分第（五）、第（七）条、第（八）条和第（九）条的相关规定。

国发〔2008〕3号文第三部分第（十一）条“完善建设用地储备制度”的相关规定是对土地行政主管部门完善建设用地储备制度的具体要求，第（十五）条“优化住宅用地结构”，不涉及闲置用地和炒地的规范。本次核查不适用国发〔2008〕3号文第三部分第（十一）、第（十五）条的相关规定。

国发〔2008〕3号文第四部分第（十七）条“鼓励提高农村建设用地的利用效率”和第（十八）条“严格执行农村一户一宅政策”的相关规定是对农村集体建设用地的具体要求，发行人的房地产开发经营不适用该文第四部分第（十七）、第（十八）条的相关规定。

国发〔2008〕3号文第五部分第（十九）条“建立健全土地市场动态监测制度”、第（二十）条“完善建设项目竣工验收制度”，不涉及闲置用地和炒地的规范。第（二十一）条“加强各类土地变化状况的监测”、第（二十二）条“加强对节约集约用地工作的监管”和第（二十三）条“建立节约集约用地考核制度”的相关规定，是对土地行政主管部门的要求，本次核查不适用国发〔2008〕3号文第五部分第（十九）、第（二十）条、第（二十一）、第（二十二）和第（二十三）条的相关规定。

### （三）适用国发〔2010〕10号文相关条款的说明

国发〔2010〕10号文第（八）条规定“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”。在根据国发〔2008〕3号文对是否存在土地闲置问题核查基础上，本所律师进一步对发行人是否存在炒地行为进行了核查。

#### （四）适用国办发（2013）17号文相关条款的说明

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融资。

#### 四、专项核查意见

就上述核查范围，本所律师对发行人及其下属控股子公司的房地产项目是否存在土地闲置及炒地的情形、是否符合招、拍、挂出让制度、是否存在分割取得国有土地使用证的情形、项目用地合同合法性、是否存在以租代征的情形等进行了逐项核查。具体核查情况如下：

##### （一）对是否存在土地闲置及炒地情形的核查（国发〔2008〕3号文第六条、国发〔2010〕10号文第（五）条及国办发〔2013〕17号文第五条）

国土资源部2012年7月1日正式颁布实施的《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）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。”

就发行人及其下属控股子公司是否存在土地闲置问题，本所律师核查如下：

##### 1、在建项目用地核查

发行人及其下属控股子公司的8个在建项目均已取得相关资格证明，所有在建项目正处于有序施工建设中，不存在收到土地闲置认定书或因土地闲置受到处罚的情形，其中吴昌硕纪念馆项目已完工，目前正在办理竣工备案手续，具体情况如下表所示：

序	项目名称	宗地位置	土地使用证	建设用地规划许可证号	建设工程规划许可证号及取得时	建筑施工证号及取得时间
---	------	------	-------	------------	----------------	-------------

号				及取得时间	间	
1	OFFICE PARK2 地 铁板块	浦东新 区金桥 出口加 工区 5 坊 5 丘	沪房地 浦字 (1997) 第 014575 号	-注 2	沪浦规建金 (2013) FA310115201390 15 (地下建筑部 分); 2013-01-16	-
2	碧云国际 社区人才 公寓二期 (S8 D、E)	金桥出 口加工 区 S8 地块	沪房地 浦字 (1997) 第 014575 号	沪浦规地金 (2009) EA31011520 099103 ; 2009-05-26	沪浦规建金 (2011) FA310115201190 91; 2011-03-22	09JQPD0005D01- 31011520090212 1019; 2011-04-01
3	吴昌硕纪 念馆	金桥出 口加工 区 G1 地块	沪房地 浦字 (1997) 第 014575 号	-注 3	沪浦规临金 (2011) FB310115201190 12; 2011-12-14	11JQPD0004D01- 31011520110217 1319; 2012-03-09
4	碧云公馆	金杨新 村街道 9 街坊 1 丘	沪房地 浦字 (2010) 第 092924 号	沪浦规地金 (2011) EA3101152 0119337; 2011-8-15; 沪地浦 04 160 号 2004-08-20	沪浦规建金 (2011) FA310115201194 36; 2011-11-29	0902PD0155D01- 31011520090813 1919; 2012-01-09
5	碧云壹零	上海临 港新城 中心一 期建设 区 WNW-C5 街坊 WNW-05 -04 地 块	沪房地 浦字 (2010) 第 229713 号	沪临港地 (2010)EA31 0035201005 44; 2010-05-27	沪浦规建港 (2011) FA310115201193 25; 2011-09-20	10LGNH0026D01- 31011920100603 1919; 2011-12-30

6	T5-7 商业办公楼项目	金桥出口加工区 5 号地块	沪房地浦字 (2013) 第 075100 号	沪浦规地金 (2010) EA31011520 109354; 2010-12-15	沪浦规建金 (2012) FA310115201291 45; 2012-5-16	10JQPD0045D013 10115201012071 601; 2013-1-14
7	T5-11 商业办公楼项目	金桥出口加工区 5 号地块	沪房地浦字 (2013) 第 075101 号	沪浦规地金 (2010) EA31011520 109355; 2010-12-15	沪浦规建金 (2012) FA310115201291 82; 2012-6-15	10JQPD0044D013 10115201012071 601; 2013-2-5
8	T6-5 办公楼	浦东新区金桥出口加工区 6 街坊 2/3 丘	沪房地浦字 (2013) 第 085510 号	沪浦规地金 (2012) EA31011520 129172; 2012-9-25	沪浦规建金 (2013) FA310115201391 24; 2013-5-27	12JQPD0021D013 10115201205311 301; 2013-5-10

注 2：该项目暂无建设用地规划许可证。由于该项目用地靠近地铁建设区域，为了配合地铁工程的进展，经与政府沟通协调，允许公司提前开工，发行人已取得《建设工程规划许可证》及《建筑施工许可证》；

注 3：该项目目前仍是临时项目，无建设用地规划许可证。

## 2、拟建项目用地及未完成开发土地核查

目前发行人通过开发、经营、销售、出租等方式（详见“二、土地专项核查表格”部分）已完成绝大部分成片出让土地的开发利用，目前发行人拟建项目用地和未完成开发土地面积合计为 470,245.20 平方米：

### (1) 拟建项目土地核查

根据发行人提供的材料和说明，发行人及其下属控股子公司现有 7 个拟建项目：

序号	项目名称	开发主体	宗地位置	拟用地面积 (平方米)	立项批复	项目状态
1	G1 办公楼项目	联发公司	金桥出口加工区 G1 地块	27,309.6	沪金管项备(2010) 001 号	正在办理《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》
2	S2 社区配套项目	联发公司	金桥开发区 S2 地块	8,283.0	沪金管项备(2013) 31 号	正在办理《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》
3	S11 项目	浦东金桥、联发公司	金桥出口加工区 S11 地块	140,293.1	沪金管项备(2009) 039 号；沪金管项备(2012)019 号 2012.5.7	正在办理《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》
4	啦啦宝都商业办公项目	联发公司	金桥开发区 4-03 地块	42,751.1	沪金管项备(2013) 40 号	正在办理《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》
5	S2 配套幼儿园	联发公司	金桥开发区 S2 地块	7000.0	(沪金管项预核[2013]11 号	正在办理《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》
6	T5-10 地块商业办公楼项目	联发公司	金桥出口加工区 T5-10 号地块	15,700.0	注 4	正在办理项目备案
7	G2 园区地下车库	联发公司	金桥开发区 94 街坊 2/15 丘	注 5	沪金管项备[2013]29 号	正在办理《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》
合计				241,336.8		

注 4：公司已与桂林福达集团有限公司签署在建工程项目转让预约协议。

注 5：该项目地下建筑面积为 7000 平方米。

经本所律师核查，发行人及其控股子公司除 T5-10 桂林福达尚处于项目设计

阶段以外，其余拟建项目已完成项目备案登记，发行人目前正积极办理《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》等相关核准文件，承诺在取得文件后及时开工，以确保符合规划要求。

## （2）未完成开发土地核查

根据发行人提供的材料，经过 20 多年的合理规划，滚动开发，发行人及其控股子公司目前尚有 228,908.4 平方米成片出让土地处于未完成开发状态。

## （3）本所核查意见

根据《闲置土地处置办法》第二条的规定，下列两种情形构成土地闲置：

第一，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。

第二，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。

本所律师根据发行人取得土地方式的不同进行分析：

### （一）通过成片出让取得的土地

根据发行人提供的材料和说明，发行人目前开发利用的主要土地系依据上海市人民政府浦东开发办公室 1991 年 1 月 30 日出具的《关于具体贯彻沪府办(91)第 5、第 6 号文的执行方案》（沪府浦办（91）字第 6 号）的规定，通过国有土地使用权成片出让合同及当时有效的法律合法、有偿取得。根据上海市房屋土地管理局于 1997 年 10 月 28 日颁发的《上海市房地产权证》（沪房地浦字 1997 第 014575 号），发行人控股股东上海金桥（集团）有限公司、发行人及发行人控股子公司联发公司共同共有的国有土地使用权对应的国有土地面积合计为 1360.7375 公顷<sup>1</sup>。

<sup>1</sup>该面积系颁发《上海市房地产权证》时的记载面积，包括了颁证后实际已转让或单独办证的面积，根据公司、浦东新区国资委、上海市浦东新区建设和交通委员会 2008 年 12 月的确认，浦东金桥拥有的该《房地产权证》下的土地使用权面积为 85.10 万平方米，联发公司拥有的该《房地

2013年10月30日，上海市浦东新区人民政府办公室对《上海金桥出口加工区开发股份有限公司及控股公司土地情况说明》（以下简称“《情况说明》”）确认，“截止目前，金桥开发区内规划审核的27.38平方公里土地除部分道路、河道等市政用地外，均按照国家相关法律法规及政府的产业规划进行了开发或转让，只余四幅土地正处于动拆迁和建设前审批阶段。除了成片出让合同所获土地，股份公司及联发公司通过招拍挂及协议转让方式所获得的土地均按照国家相关法律法规的要求，完成了开发或正在施工，不存在违法违规情形。”

据此《情况说明》及发行人提供的材料，并经本所律师核查，发行人及其控股子公司联发公司已按照国有土地使用权成片出让合同的约定动工开发，不构成《闲置土地处置办法》第二条第一款规定的闲置用地的情形；

同时，依据上述《情况说明》及发行人提供的材料，并经本所律师核查，发行人及其控股子公司联发公司上述通过成片转让获得的国有土地使用权通过出租、转让、项目开发等方式，实际已开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积远远超过成片出让合同约定开发面积的三分之一，不构成《闲置土地处置办法》第二条第二款规定的闲置用地的情形。

因此，本所律师认为，发行人及其控股子公司通过成片出让取得的土地使用权不存在土地闲置及炒地情形。

## （二）通过招拍挂方式取得的土地

根据发行人提供的材料，并经本所律师核查，上海临港新城中心一期建设区WNW-C5街坊WNW-05-04地块的国有土地使用权系通过招、拍、挂方式取得，目前该地块为发行人碧云壹零（临港项目）在建项目用地，2014年3月27日，上海市临港地区开发建设管理委员会出具《关于上海金桥出口加工区房地产发展有限公司临港地块相关问题的说明函》，上海金桥出口加工区房地产发展有限公司开发的临港地块项目未按沪浦规土（2012）出让合同补字第30号《上海市国有建设用地使用权出让合同》约定期限完工系配合临港主城区规划后评估及城市风貌设计成果梳理只因形成。公司开发的临港地块未存在土地闲置情形，未构成对沪规土资（2010）出让合同第5号《上海市国有建设用地使用权出让合

---

产权证》下的土地使用权面积为64.71万平方米。

同》和沪浦规土（2012）出让合同补字第 30 号《上海市国有建设用地使用权出让合同》的违规行为。

据此，本所律师认为，发行人控股子公司房产公司通过招拍挂方式获得的土地不构成土地闲置的情形。

### （三）通过协议转让方式取得的土地

发行人及其控股子公司拥有的金桥经济技术开发区南区地块国有土地使用权均系随地上建筑物或在建工程一并转让给发行人，不存在空地转让情形，不构成土地闲置的情形。

据此，本所律师认为，发行人及其控股子公司通过协议转让获得的土地不构成土地闲置的情形。

### （四）通过国有土地使用权出让方式取得的土地

根据发行人提供的材料，并经本所律师核查，发行人控股子公司房产公司拥有的碧云公馆项目地块国有土地使用权系通过国有土地使用权出让方式取得。该项目存在未能按照《国有土地使用权出让合同（补充）》（沪浦（2005）出让合同补字第 054 号）约定的期限完成竣工的情形，2014 年 4 月 4 日，上海市浦东新区规划和土地管理局出具《关于上海金桥出口加工区房地产发展有限公司金杨街道 9 坊 11 宗地块（碧云公馆）项目地块相关问题的说明函》确认，发行人控股子公司房产公司开发建设金杨街道 9 坊 11 宗地块（碧云公馆项目）已开工，但未能按照《国有土地使用权出让合同（补充）》（沪浦（2005）出让合同补字第 054 号）约定的期限完成竣工，系因该项目所在的金杨社区整体规划发生调整所致。

据此，本所律师认为，发行人及其控股子公司通过国有土地使用权出让方式获得的土地不构成土地闲置的情形。

综上所述，本所律师认为：发行人及其控股子公司不存在不符合国发〔2008〕3 号文第（六）条、国发〔2010〕10 号文第（五）条及国办发〔2013〕17 号文第（五）条的规定土地闲置情形，亦不存在炒地的情形。

## （二）对项目用地是否符合经营性用地有偿取得制度的核查（国发〔2008〕3号文第（十）、（十三）条）

国土资源部于2002年5月9日发布、并于2002年7月1日起实施的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第11号）第四条规定：“商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。前款规定以外用途的土地的供地计划公布后，同一宗地有两个以上意向用地者的，也应当采用招标、拍卖或者挂牌方式出让。”

根据发行人提供的资料及说明，并经本所律师核查，除下属子公司房产公司拥有少量动拆迁房用地属于划拨土地的情形，发行人及其下属子公司的项目用地主要为出让土地。截止至本专项核查报告出具之日，发行人及其下属控股子公司拥有的国有土地使用权系通过下列方式合法、有偿取得：（i）国有土地使用权成片出让合同受让；（ii）国有土地使用权招拍挂；（iii）协议受让；（iv）国有土地使用权出让。其中，发行人上海临港新城中心一期建设区 WNW-C5 街坊 WNW-05-04 地块的国有土地国有土地使用权的取得符合《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》的规定。

据此，本所律师认为：发行人不存在不符合国发〔2008〕3号文第（十）、（十三）条的情形。

## （三）对项目用地是否存在违反不得分割取得国有土地使用证规定的核查（国发〔2008〕3号文第（十二）条）

国土资源部于2007年9月28日发布、2007年11月1日起实施的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）第二十三条规定：“受让人依照国有建设用地使用权出让合同的约定付清全部土地出让价款后，方可申请办理土地登记，领取国有建设用地使用权证书。未按出让合同约定缴清全部土地出让价款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让价款缴纳比例分割发放国有建设用地使用权证书。”

根据发行人提供的《国有土地使用权出让合同》、《国有土地使用证》、出让金缴纳凭证等材料，发行人及其下属子公司取得国有土地使用证的拟建及在建项

目，均已在取得土地证书之前缴清全部土地价款，上述项目亦不存在按土地价款缴纳比例分割发放（取得）土地证书的情况，符合上述规定。

据此，本所律师认为：发行人不存在不符合国发〔2008〕3号文第十二条规定的情形。

#### （四）对项目用地合同的核查（国发〔2008〕3号文第十四条）

国发〔2008〕3号文第十四条规定：强化用地合同管理。土地出让合同和划拨决定书要严格约定建设项目投资额、开竣工时间、规划条件、价款、违约责任等内容。对非经营性用地改变为经营性用地的，应当约定或明确政府可以收回土地使用权，重新依法出让。

根据发行人的公司性质、经营范围及其提供的材料，发行人及其下属子公司取得土地和项目时所签订的土地出让合同均系相应政府部门要求之文本，发行人取得土地和项目并不存在非经营性用地改变为经营性用地之情形。

据此，本所律师认为：发行人不存在不符合国发〔2008〕3号文第十四条规定的情形。

#### （五）对项目是否存在以租代征农用地情形的核查（国发〔2008〕3号文第十六条）

国务院办公厅2007年12月30日发布的《关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》（国办发〔2007〕71号）规定，要求严格执行有关农村集体建设用地法律和政策，坚决遏制并依法纠正乱占农用地进行非农业建设，任何单位和个人不得自行与农村集体经济组织或个人签订协议将农用地和未利用地转为建设用地。农民集体所有的土地使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。严格禁止和严肃查处“以租代征”转用农用地的违法违规行为。单位和个人擅自通过“以租代征”占地建设的，要追究其非法占地的法律责任，涉嫌犯罪的要及时移送司法机关依法处理。

经本所律师核查，发行人及其子公司的上述已完工项目和拟建项目用地均系国有建设用地，不存在擅自将农用地转为建设用地，“以租代征”将农用地转为

非农业用地的情形。

据此，本所律师认为：发行人并不存在不符合《通知》第（十六）条规定的情形。

## 五、结论意见

通过对发行人所提供材料的审查，结合国发〔2008〕3号文、国发〔2010〕10号文、国办发〔2013〕17号文以及现有法律法规的规定，基于文首所作的声明与中国证监会规定的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范与勤勉尽责精神，本所律师认为发行人不存在闲置用地和炒地等违法违规情形。

（以下无正文，为本核查报告之签章页）

（本页无正文，为《国浩律师（上海）事务所关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司执行国务院房地产调控政策规定的专项核查报告》的签章页）

国浩律师（上海）事务所

负责人：

主办律师：

---

倪俊骥

---

李 鹏

---

周若婷

2014年6月30日