

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在商品房开发项目中执行《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》及相关规定的

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
在商品房开发项目中执行《国务院办公厅关于继续做好房地产
市场调控工作的通知》及相关规定的
专项核查报告

致：上海金桥出口加工区开发股份有限公司

第一部分 引言

国浩律师（上海）事务所（以下简称“本所”）接受上海金桥出口加工区开发股份有限公司（以下简称“公司”或“发行人”或“浦东金桥”）的委托，担任公司本次非公开发行人民币普通股（以下简称“本次非公开发行”或“本次发行”）的特聘专项法律顾问，为公司本次非公开发行之目的，本所律师对发行人及其直接或间接控股子公司的商品房开发项目中是否符合《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）及相关规定进行了尽职调查，并出具了《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在商品房开发项目中执行〈国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知〉及相关规定的专项核查报告》（以下简称“本核查报告”）。

为出具本核查报告之目的，本所律师特作如下声明：

1. 为出具本核查报告，本所律师根据公司提供的材料，并根据本所律师对事实的了解和对《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）以及相关法律法规规定的理解发表意见。
2. 本所律师出具本核查报告的前提条件是，公司已经向本所承诺：其已经向本所律师提供了为出具本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；公司所提供的书面资料的复印件或传真件

与原件完全一致，不存在任何遗漏或隐瞒，不存在误导性内容。

3. 对于出具本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。
4. 本所律师未授权任何单位或个人对本核查报告作任何解释或说明。
5. 本核查报告书仅供公司本次发行公司债券之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本核查报告作为发行人本次公司债券发行申请的法律文件，随同其他申报材料一同上报。

本所律师根据有关法律、法规和中国证监会《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]519号）中的相关要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范与勤勉尽责精神，对发行人及其控股子公司的商品房地产开发项目是否符合2010年4月17日颁布的《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）及2013年2月26日颁布的《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）等有关商品房地产行业管理的相关规定，针对发行人的商品房地产开发项目是否存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等违法违规行为出具以下核查意见：

第二部分 正文

一、专项核查的范围

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外，还通过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。

根据发行人提供的资料，本所律师对发行人及其下属子公司自 2011 年 1 月 1 日至本核查意见出具之日的商品房地产项目进行了专项核查。截至本报告出具之日，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、开发经营的住宅项目如下表所示：

序号	项目名称	开发主体	项目状态	项目用途
1	S11 号地块项目	浦东金桥、联发公司	拟建	-
2	S8 人才公寓二期	浦东金桥	在建	-
3	碧云壹零	房产公司	在建	-
4	碧云公馆	房产公司	在建	-
5	碧云别墅-银杏苑(S3)	联发公司	已完工	出租
6	S4 地块碧云花园一期(含 S4 商业)	浦东金桥	已完工	出租
7	S5 碧云别墅一期	浦东金桥	已完工	出租
8	S5 地块碧云别墅二期	浦东金桥	已完工	出租
9	S5 地块碧云别墅三期	浦东金桥	已完工	出租
10	S6 地块碧云别墅四期	浦东金桥	已完工	出租
11	S6 地块碧云别墅五期	浦东金桥	已完工	出租
12	S6 地块碧云别墅六期	浦东金桥	已完工	出租
13	碧云公寓 S8A 组团	浦东金桥	已完工	出租
14	碧云公寓 S8B 组团	浦东金桥	已完工	出租
15	碧云公寓 S8C 组团	浦东金桥	已完工	出租

16	碧云国际社区人才公寓一期（S8F）	浦东金桥	已完工	出租
17	碧云新天地家园三期	房产公司	已完工	销售完毕

经本所律师核查，发行人及其子公司所有出租房产项目均已完工，并用于公司出租业务，并未进入销售环节，不属于房产核查范围。

自 2011 年 1 月 1 日至本核查意见出具之日，发行人及其下属子公司因房屋销售完毕、土地转让、项目转让等而不再持有、开发经营的商品房地产项目仅为碧云新天地家园三期项目。除上述房地产项目外，截止至本核查意见出具之日，发行人就已建成项目采用租赁方式自营。

二、专项核查过程说明

根据发行人提供的资料以及发行人的说明，本所律师对发行人及其下属公司自 2011 年 1 月 1 日至本核查意见出具之日销售完毕的商品房项目的预售、现房销售情况进行了核查，查询了项目主管部门网站、项目公司的《商品房预售许可证》、网签合同统计、销售价格统计、开盘时间；并经与发行人核实，发行人及其控股子公司未曾因出现下述违规行为而被房地产主管机关处罚：（1）取得预售许可后，未在 10 日内一次性公开全部准售房源及房屋价格；（2）未实行一套一标；（3）返本销售、分割拆零销售；（4）售后包租方式预售商品房；（5）未按申报价格明码标价对外销售；（6）捂盘惜售、囤积房源；（7）哄抬房价；（8）在销售中散布虚假信息、扰乱市场秩序。具体核查内容如下：

1、碧云新天地家园三期

根据上海市房地产交易中心主办的网上房地产网（<http://www.fangdi.com.cn>）显示的统计信息，碧云新天地家园三期的房产销售情况如下表所示：

预售许可证/房地产权证	开盘日期	总套数 (套)	住宅套 数(套)	总面积 (m ²)	住宅面积 (m ²)	销售 状态	合同均 价(元)
(碧云新天地三期车库)沪房地浦字 2011 第 059386 号	2011-10-27	221	0	6707.35	0	在售	23,637
浦东新区房管(2009)预字 1063 号	2009-11-17	508	508	65446.45	65446.45	售完	23,637

经核查，碧云新天地家园三期在商品房预售、现房销售方面，符合《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》的相关规范性要求，目前处于销售状态的房产为地下车库。项目销售过程均履行了商品房预售、现房销售申报手续，不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。

三、专项核查总体性意见

经核查，本所律师认为，自 2011 年 1 月 1 日至本核查意见出具之日，发行人及其直接或间接控股子公司开发经营的所有商品房地产开发项目，在商品房预售、现房销售方面，不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，未曾出现因上述行为被房地产主管机关处罚的情形，符合《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）、《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）、《住房和城乡建设部、国土资源部、监察部关于进一步贯彻落实国发〔2010〕10 号文件的通知》（建房〔2010〕155 号）、《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）、《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）及《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办

法》的相关规范性要求。

（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在商品房开发项目中执行〈国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知〉及相关规定的专项核查报告》之签章页）

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