

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
关于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
专项自查报告

二〇一四年六月

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

关于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

专项自查报告

致：中国证券监督管理委员会

第一部分 引言

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”或“公司”）拟非公开发行股票，公司对自身及其直接或间接控股子公司的商品房开发项目中是否符《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）及相关规定进行了自查，并出具了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司关于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〉及相关规定的专项自查报告》（以下简称“本自查报告”）。

公司根据有关法律、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，对自身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自查意见：

第二部分 正文

一、专项自查的范围

公司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。公司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，公司及其下属三家控股子公司属于本次专项自查的对象。

公司对自身及其下属子公司自 2011 年 1 月 1 日至本自查意见出具之日的商品房项目进行了专项自查。截至本报告出具之日，纳入公司合并报表范围的所有控股公司拟建、在建、自营以及在本专项自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	浦东金桥	已完工	出租

	期			
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

经自查,公司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,不属于房产自查范围。

自 2011 年 1 月 1 日至本自查意见出具之日,公司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,截止至本自查意见出具之日,公司就已建成项目采用租赁方式自营。

二、专项自查过程说明

公司对自身及其下属公司自 2011 年 1 月 1 日至本自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自查,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;经公司自查,公司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。具体自查内容如下:

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

经自查,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、专项自查总体性意见

经自查,公司认为,自 2011 年 1 月 1 日至本自查意见出具之日,公司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, 为本自查报告之签章页)

（本页无正文，为《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〉及相关规定的专项自查报告》之签章页）

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2014年6月30日