

北京华业地产股份有限公司

关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等 违法违规问题的专项自查意见

北京华业地产股份有限公司（以下简称“华业地产”、“公司”或“本公司”）于2015年4月22日召开的第六届董事会第九次会议和2015年5月25日召开的2014年年度股东大会，审议通过2015年度公司债发行的相关决议。根据《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）、《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，以下简称“《通知》”）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令53号，以下简称“《闲置土地办法》”）、《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）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）、《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）以及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）2015年1月颁布的《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》等相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，华业地产成立专项自查小组对报告期内（2012年1月1日至2015年3月31日）华业地产及纳入合并报表范围内的子公司在房地产项目开发过程中是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售以及哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查，并出具了本专项自查报告。自查情况如下：

一、自查依据

为维持房地产市场平稳健康发展，国务院及各部位制订了一系列的房地产宏观调控政策，本公司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	政策名称	条款	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[2010]4号）	第六条	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。
		第七条	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。
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）	第八条	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企业新购置土地。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。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。
		第九条	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	《闲置土地处置办法》（国土资源部令53号）	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。
5	《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）	第一条	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。
		第二条	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。
		第五条	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。
		第七条	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。
		第八条	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。
6	《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）	第六条	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。
7	《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。
8	《证监会调整	-	对存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规

	上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》		行为的房地产开发企业，将暂停上市、再融资和重大资产重组。
--	--------------------------	--	------------------------------

二、专项自查内容及自查结论

（一）关于是否存在闲置土地的自查

1、自查范围

关于华业地产及其纳入合并报表范围内的子公司房地产项目是否存在闲置土地的自查，自查范围为报告期内华业地产及其纳入合并报表范围内的子公司已完工项目、截至 2015 年 3 月 31 日的在建项目和拟建项目，具体如下：

（1）已完工项目

序号	项目名称	开发主体	项目位置	土地用途
1	华业·玫瑰东方	大连晟鼎房地产开发有限公司	大连市沙河口区	住宅、公寓、公建、车库
2	华业·玫瑰东方 II 期	大连海孚房地产开发有限公司	大连市沙河口区	公建、住宅、公寓
3	华业·玫瑰谷	长春华业房地产开发有限公司	长春市净月开发区	住宅

（2）在建项目

序号	项目名称	开发主体	项目位置	土地用途
1	华业·玫瑰四季馨园一期、二期	深圳华佳业房地产开发有限公司	深圳市宝安区	住宅
2	华业·东方玫瑰家园	北京君合百年房地产开发有限公司	北京市通州区	住宅、商业、综合、地下车库

（3）拟建项目

序号	项目名称	开发主体	项目位置	土地用途
1	华业·玫瑰东筑家园	北京君合百年房地产开发有限公司	北京市通州区	住宅、配套
2	华业·玫瑰麓湖	武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	武汉东湖新技术开发区	住宅

2、自查方式

根据《闲置土地处置办法》，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。

根据 2015 年 1 月中国证监会发布的《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》，对于是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准；对于是否存在正在被（立案）调查的事项，中介机构应当充分核查披露。

为自查报告期内华业地产及控股子公司是否涉及土地闲置问题，自查小组采取的自查方法包括但不限于：（1）查阅项目所涉及的土地招拍挂公告、土地出让合同、土地出让金及契税缴付凭证、土地成交确认书、交地确认书、建设用地批准证书、土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证、报告期内项目开发进度等文件；（2）访谈公司管理层及其子公司了解项目开工情况及投资情况，对于未完全按出让合同约定的开工日期开工建设的项目，了解核实未按期开工的原因；（3）登陆项目所在地国土资源管理部门网站，查阅政府主管部门公开披露的土地闲置信息；（4）通过网络查询公开信息，查询公司及合并报表范围内子公司是否存在因土地闲置被处罚的情形。

3、自查结果

经本公司自查，报告期内，公司及其子公司的房地产开发项目不存在被国土资源主管部门就土地闲置问题处以行政处罚或被（立案）调查的情形，不存在闲置土地的违法违规行为。

（二）关于是否存在炒地行为的自查

1、自查范围

关于华业地产及其纳入合并报表范围内的子公司房地产项目是否存在炒地行为的自查，自查范围为报告期内华业地产及其纳入合并报表范围内的子公司已

完工项目、截至 2015 年 3 月 31 日的在建项目和拟建项目，以及报告期内对外转让的原合并报表范围内涉及房地产业务子公司的房地产项目。

2、自查方式

根据 2015 年 1 月中国证监会发布的《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》，对于是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准；对于是否存在正在被（立案）调查的事项，中介机构应当充分核查披露。

为自查报告期内公司及合并报表范围内子公司是否涉及炒地问题，主承销商采取的自查方法包括但不限于：（1）查阅公司的相关会议纪要以及项目所在地政府交通局、规划委出具的相关政府文件；（2）访谈公司相关人员；（3）登陆项目所在地国土部门、住建部门、规划部门网站，查询政府主管部门公开披露的用地违规信息。

3、自查结果

经自查，报告期内，公司及合并报表范围内子公司不存在炒地的情况，也不存在因该等违法违规行为被处以行政处罚或被（立案）调查的情况。

（三）关于是否存在捂盘惜售和哄抬房价行为的自查

1、自查范围

关于华业地产及其纳入合并报表范围内的子公司房地产项目是否存在捂盘惜售和哄抬房价行为的自查，自查范围为报告期内华业地产及其纳入合并报表范围内的子公司已完工项目和截至 2015 年 3 月 31 日的在建项目，具体如下：

（1）已完工项目

序号	项目名称	开发主体	项目位置	土地用途
1	华业·玫瑰东方	大连晟鼎房地产开发有限公司	大连市沙河口区	住宅、公寓、公建、车库
2	华业·玫瑰东方 II 期	大连海孚房地产开发有限公司	大连市沙河口区	公建、住宅、公寓
3	华业·玫瑰谷	长春华业房地产开发有限公司	长春市净月开发区	住宅

（2）在建项目

序号	项目名称	开发主体	项目位置	土地用途
1	华业·玫瑰四季馨园一期、二期	深圳华佳业房地产开发有限公司	深圳市宝安区	住宅
2	华业·东方玫瑰家园	北京君合百年房地产开发有限公司	北京市通州区	住宅、商业、综合、地下车库

2、自查方式

根据《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）第一条第（一）、（二）款规定，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。各地要加大对捂盘惜售等违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的行为，要严肃查处。

根据 2015 年 1 月中国证监会发布的《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》，对于是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准；对于是否存在正在被（立案）调查的事项，中介机构应当充分核查披露。

为自查报告期内华业地产及其子公司是否涉及捂盘惜售、哄抬房价的情况，自查小组采取的自查方式包括但不限于：（1）查阅了公司的竣工验收备案文件、《商品房预售许可证》；（2）登陆上述商品房开发项目所在地政府主管部门网站，查询主管部门公示的房地产销售违法行为信息；（3）运用互联网搜索引擎进行搜寻房地产项目相关报道和公众投诉信息；（4）访谈公司管理层及相关人员，了解项目销售情况。

3、自查结果

经自查，公司及项目公司在报告期内不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因前述违法违规行为被房地产主管机关处罚或被（立案）调查的情况。

（四）关于其他违法违规行为的自查

除闲置土地、炒地行为、捂盘惜售和哄抬房价事项的自查外，自查小组对华业地产及其合并报表范围内子公司的其他违法违规行为进行了自查。经自查，报告期内，长春华业房地产开发有限公司（简称“长春华业”）曾受到行政处罚，具体情况如下：

2006年8月，长春华业通过出让方式取得“03032-11,12,13,14号”共计31.89万平方米宗地的土地使用权，用于“华业·玫瑰谷”项目建设，并于2006年10月取得了长春净月经济开发区招商引资办公室向长春华业核发的《关于建设华业·玫瑰谷项目的立项批复》。随后，长春华业严格按照长春市国土资源局、长春市规划局、长春净月经济开发区管委会、长春净月经济开发区建设发展局及相关政府部门的要求先后办理了《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》，于2007年4月开工建设。

截至2014年6月30日，华业·玫瑰谷项目已全面建设完工，“03032-11,12,13,14号”宗地建设项目已全部办理了《建筑工程竣工验收备案证》及《商品房销（预）售许可证》，所有手续办理合法合规。

经自查小组自查，在华业·玫瑰谷项目在实际建设过程中，长春华业违规占用了“03032-11,12,13,14号”宗地附近的一块1.21万平方米的土地（下称“多占地块”）。长春市国土资源局于2013年9月29日向长春华业下发“长国土资（净）监告[2013]24号”《行政处罚告知书》，责令退还多占土地并处以24.2万元的罚款。针对上述违规事项，长春华业已按规定缴纳了24.2万元的违规占用土地罚款。

长春华业违规占用的1.21万平方米的地块与华业·玫瑰谷项目31.89万平方米的宗地毗邻，按照华业·玫瑰谷项目建设规划，华业·玫瑰谷项目建成后，1.21万平方米的多占地块将难以形成单独开发建设条件。因此，长春华业在华业·玫瑰谷项目建设之初已就该事项向长春市政府请示，请求合并开发该地块并补办土地出让手续，并已获得长春市政府主管部门口头同意。后因长春华业在未补办1.21万平方米的多占地块出让手续的情况下就违规占用，被长春市国土资源局给予行政处罚。

根据国土资源部办公厅《国土资源违法线索处理办法（试行）》（国土资厅发〔2009〕76号）第（十三）条规定：“符合以下条件之一的，属于重大违法线索：（一）非法批地、占地涉及耕地1000亩以上或者基本农田500亩以上，违法行为发生时间、地点、项目基本清楚的；（二）非法批地、占地建设高尔夫球场、别墅等不符合国家供地政策，严重侵害农民合法权益的”；根据国家土地总督察办公室《重大土地问题实地核查办法》（国土督办发〔2009〕16号）第二条：“本办法所称重大土地问题，是指领导批示、媒体曝光、群众信访和通过其他途径反映的土地违法违规性质严重、社会影响恶劣的问题”。

经自查，自查小组认为，长春华业违规占用土地事项，占用土地面积较小、不涉及占用耕地事项、未侵害农民合法权益，土地用途未违反国家供地政策、未造成严重社会影响、违规性质较轻，并且长春华业已按照长春市国土局的要求按时、足额缴交了罚款。因此，本主承销商认为，长春华业多占用1.21万平方米土地事项不属于重大违法违规行为。

三、上市公司的董事、高级管理人员及其控股股东、实际控制人对于公司房地产业务合规开展的承诺

公司全体董事、高级管理人员及其控股股东华业发展（深圳）有限公司、实际控制人盛大控股有限公司、周文焕先生已出具承诺函，承诺内容如下：

“华业地产已在自查报告中对华业地产及其控股子公司在报告期内（2012年1月1日至2015年3月31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自查并进行了信息披露。

如华业地产及其控股子公司存在未披露的闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，并因此给华业地产及其投资者造成损失的，本人/本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。”

四、主承销商核查意见

主承销商国金证券通过调阅公司资料、公司管理层访谈，查询相关国土、住

建、规划、房管部门网站，现场走访项目实施地等方式，对华业地产及其合并报表范围内子公司开发房地产项目过程中的合规性进行了专项核查。经核查，报告期内发行人子公司长春华业曾存在因多占土地受到行政处罚的情形，该处罚不属于重大违法违规行为。报告期内发行人及其合并报表范围内子公司不存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价之违法违规行为，不存在因闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价之违法违规行为受到行政处罚的情形，亦不存在因上述违法违规情形正在被（立案）调查的情形。

（以下无正文，为自查意见之签章页）

（本页无正文，为《北京华业地产股份有限公司关于公司是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规问题的专项自查意见》之签章页）

北京华业地产股份有限公司（盖章）

年 月 日