

## 北京金隅股份有限公司房地产业务自查报告

北京金隅股份有限公司（以下简称“本公司”）根据中国证券监督管理委员会于2015年1月16日发布的《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》的要求，按照《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“国办17号文”）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号，以下简称“《闲置办法》”）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号，以下简称“《房地产管理法》”）、《住房和城乡建设部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）等相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，对本公司及下属子公司自2013年1月1日至2016年3月31日（以下简称“报告期”）已完工、在建及拟建房地产开发项目的用地和商品房开发过程中是否涉及闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了自查，并出具本自查报告。

以下为本次自查的具体情况。

### 第一节 自查的项目范围

本次自查的房地产开发项目包括本公司及下属子公司报告期内的全部已完工未售完、在建及拟建的房地产项目。

经本公司自查，在报告期内，本公司未直接从事房地产开发业务，截至报告期末，不存在本公司开发建设的在建及拟建的房地产项目或已完工且未售完项目。

截至报告期末，本公司下属子公司已完工未售完项目、在建及拟建的房地产项目共计46项，其中已完工未售完项目共16项，在建项目共24项，拟建项目共6项。上述项目的基本情况参见下表所示：

项目基本情况单位：万平方米

序号	项目名称	开发企业	项目位置	土地面积
已完工且未售完项目（16个）				
1	西三旗居住、	北京金隅程远房地产开发有	北京市海淀区西三旗建	3.37

	商业金融项目	限公司	材城东	
2	瑞和园定向安置房项目	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	北京市海淀区田村山南路	4.52
3	长安山麓	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	北京市海淀区田村	4.29
4	朝阳新城 B 地块项目	北京金隅朝新天地置业有限公司、北京金隅嘉业房地产开发有限公司	北京市朝阳区东坝	4.01
5	滨和园限价房项目	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	北京市石景山区京原路68号原燕山水泥厂(限价商品住房)用地	10.40
6	金成中心	北京金隅大成开发有限公司	北京市通州区翠景北里	3.97
7	丰台区郭公庄车辆段项目四期F2公建混合住宅项目	北京金隅大成开发有限公司	北京市丰台区花乡郭公庄	5.07
8	金隅观澜时代国际花园朗轩/89号地块	金隅(杭州)房地产开发有限公司	浙江省杭州经济技术开发区	4.86
9	金隅观澜时代国际花园瀚庭/90号地块	金隅(杭州)房地产开发有限公司	浙江省杭州经济技术开发区	2.86
10	大成郡	成都金隅大成房地产开发有限公司	四川省双流县西航港街道	7.65
11	朝阳区朝阳北路(原星牌建材制品厂) B01、B02、B03地块二类居住、中小学合校、托幼用地项目	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	朝阳区朝阳北路与东五环交叉口西南侧原星牌建材制品厂用地	5.60
12	朝阳新城 D 组团定向安置房项目	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	北京市朝阳区东坝单店	6.67
13	金隅·西海岸	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	北京市昌平区昌平新城东沙河	5.15
14	玻璃钢制品厂一期、二期居住项目	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	北京市通州区梨园镇	23.39
15	青岛-丽港城	金隅(青岛)房地产开发有限公司	山东省青岛市黄岛区	0.85

16	金隅·田员外/半山项目	杭州金隅山墅房地产开发有限公司	浙江省杭州市拱墅区	7.13
<b>在建项目（24个）</b>				
1	朝阳区东坝单店二类居住、小学用地项目	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	朝阳区东坝单店	11.03
2	西三旗危改项目二期（配建公共租赁住房）	北京金隅程远房地产开发有限公司	北京市海淀区西三旗建材城	7.89
3	房山项目	北京金隅长阳嘉业房地产开发有限公司	北京市房山区房山新城	7.81
4	土桥三期	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	北京市通州区梨园镇	3.67
5	嘉和园（住宅与公建）	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	北京市昌平区东沙河中区	9.65
6	康惠园定向安置房项目	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	北京市朝阳区双桥路双柳巷	20.94
7	金隅·时代城（含金隅环球金融中心）	内蒙古金隅置地投资有限公司	内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区	15.01
8	金隅·丽港城	内蒙古金隅置地投资有限公司	内蒙古自治区呼和浩特市双台什街以南、察哈尔大街以北	5.16
9	金隅·大城山	唐山金隅巨龙房地产开发有限公司	河北省唐山市路北区北新道以南、大城路以东	16.59
10	金隅悦城	金隅（天津）房地产开发有限公司	天津市东丽区张贵庄	29.66
11	18号地块	金隅（杭州）房地产开发有限公司	浙江省杭州市经济技术开发区	23.48
12	重庆南山郡	重庆金隅大成房地产开发有限公司	重庆市南岸区	38.66
13	重庆时代都汇	重庆金隅大成山水置业有限公司	重庆市南岸区茶园	19.86
14	金隅中北镇住宅项目	金隅丽港（天津）房地产开发有限公司	天津市西青区中北镇溪秀苑南侧	11.26
15	马鞍山项目	金隅梦城（马鞍山）房地产开发有限公司	安徽省马鞍山市花山路西侧、公园路南侧、佳山公园东侧	8.29
16	海口西溪里	海口大成置业有限公司	海南省海口市海甸溪北	10.78

			岸中段	
17	南京建邺区兴隆大街北侧 A2 项目	金隅南京房地产开发有限公司	江苏省南京市建邺区兴隆大街北侧	5.75
18	金隅学府/钱江新城项目	杭州金隅观潮房地产开发有限公司	浙江省杭州市上城区钱江新城	1.84
19	成都武侯项目	成都金隅大成房地产开发有限公司	四川省成都市武侯区顺江村六组、高碑村三组、铁佛村二组	7.02
20	北京张郭庄项目	北京金隅房地置业有限公司	北京市丰台区长辛店张郭庄地区	8.94
21	西郊砂石厂西区项目	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	北京市海淀区田村	8.46
22	南口项目	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	北京市昌平区南口镇	4.09
23	上海嘉定项目	上海金隅大成房地产开发有限公司	上海市嘉定区菊园新区	11.23
24	青岛镇江路项目	青岛金隅阳光房地产开发有限公司	山东省青岛市市北区延吉路以南、镇江路以东、江都路以西、规划北仲路以北	5.40
<b>拟建项目（6个）</b>				
1	油毡厂项目	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	北京市丰台区久敬庄甲1号	13.11
2	宝华家园二期	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	北京市东城区沙子口宝华东里	0.87
3	宁波姚江船闸项目	宁波金隅大成房地产开发有限公司	浙江省宁波市江北区姚江大闸东南侧	2.37
4	重庆新都会项目	北京金隅大成开发有限公司	南岸区茶园-鹿角组团 A 分区	38.10
5	合肥市蜀山区	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	安徽省合肥市蜀山区 W1502 号宗地	24.47
6	顺义后沙峪	北京金隅大成开发有限公司	北京市顺义区后沙峪镇后沙峪村	7.98

注：1、“土地面积”列载明的土地面积为对应项目取得的国有土地使用证（或房地产权证）上记载的土地面积；就未取得相应的国有土地使用证的项目，则在“土地面积”列载明土地出让合同中记载的土地面积；油毡厂项目的土地面积为该项目取得的《北京市国土资源局建设项目用地预审意见》上记载的土地面积。2、发行人于 2016 年 4 月 15 日通过挂牌出让方式取得南京市浦口区江浦街道奶牛场 1 号地块（NO.2016G07）R2 二类居住用地；项目用地面积为 139361.39 平方米；规划容积率面积为 222978.224 平方米；成交总价为 426000 万元；土地用途为二类居住用地；公司目前拥有该项目 100%权益。

## 第二节关于是否存在闲置土地违法违规行为的自查

### 一、相关法律法规规定

《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号)第(六)条规定: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。

《房地产管理法》第二十六条规定:以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的,必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。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上的土地闲置费;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。

《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。

《闲置办法》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,中止建设满一年的国有建设用地,也可以认定为闲置土地。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。第十二条规定: 因本办法第八条规定情形造成土地闲置的, 市、县国土资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商, 选择下列方式处置:(一) 延长动工开发期限;(二) 调整土地用途、规划条件;(三) 由政府安排临时使用;(四) 协议有偿收回国有建设用地使用权;(五) 置换土地;(六) 市、县国土资源主管部门还可以根据实际情况规定其他处置方式。除前款第四项规定外, 动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。符合本办法第二条第二款规定情形的闲置土地, 依照本条规定的方式处置。第十三条规定: 市、县国土资源主管部门与国有建设用地使用权人协商一致后, 应当拟订闲置土地处置方案, 报本级人民政府批准后实施。闲置土地设有抵押权的, 市、县国土资源主管部门在拟订闲置土地处置方案时, 应当书面通知相关抵押权人。

## 二、具体自查结果

经自查, 本公司及下属子公司拟建项目中如下项目存在超过出让合同约定的动工开发日期满两年未动工的情况:

截至报告期末, 宝华家园二期项目尚未开工建设。根据国土资源部办公厅、北京市东城区政府和北京市东城区住房和城乡建设委员会的确认并经本公司自查, 宝华家园二期延期动工系未完成拆迁工作等非本公司及下属子公司能控制的原因所致。本公司及金隅嘉业一直努力与各主管部门沟通协调, 积极筹措合适的拆迁安置房源。本公司认为, 宝华家园二期逾期开工的情况符合《闲置办法》第八条规定的因政府原因尚未动工开发的情形。

经自查, 报告期内, 本公司下属子公司及房地产开发项目不存在被国土资源部门认定为闲置土地的情形, 不存在因闲置土地的违法违规行为受到国土资源部门的行政处罚的情况; 本公司下属子公司及房地产开发项目在报告期内不存在因闲置土地的违法违规行为正在被(立案)调查的情况。

### 第三节关于是否存在炒地违法违规行为的自查

#### 一、相关法律法规规定

《国土资源部、住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》（国土资发[2010] 151 号）第六条第（一）款规定：严格查处囤地、炒地闲置土地行为。对未达到法律法规规定的土地转让条件转让房地产用地等囤地、炒地的行为，要及时依法依规严肃查处，应当依法没收违法所得，并处罚款。

《房地产管理法》第三十九条规定：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：（一）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；（二）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。

#### 二、具体自查结果

经自查，报告期内，本公司下属子公司及房地产升发项目不存在因炒地的违法违规行为受到国土资源部门的行政处罚的情况；本公司下属子公司及房地产开发项目在报告期内不存在因炒地的违法违规行为正在被（立案）调查的情况；本公司下属子公司不存在违反上述法律法规的相关规定而转让房地产用地土地使用权的行为，不存在上述法律法规所界定的炒地违法违规行为。

### 第四节关于是否存在捂盘惜售违法违规行为的自查

#### 一、相关法律法规规定

《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(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。

《住房和城乡建设部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。第(二)条规定: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。

《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(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。

《住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会关于加强房地产经纪管理进一步规范房地产交易秩序的通知》(建房[2011]68号)第三条规定:房地产开发企业和房地产经纪机构要严格按照商品房预(销)售方案和中报价格对外销售。

《国家发展改革委关于发布<商品房销售明码标价规定>的通知》(发改价检[2011]548号)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商品房经营者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17号文第五条规定: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。

## 二、具体自查结果

经查询相关国土资源部门、住房和城乡建设部门、物价部门网站,报告期内,本公司下属子公司及具备销售条件的在建和已完工的房地产开发项目不存在因捂盘惜售的违法违规行为受到国土资源部门、住房和城乡建设部门、物价部门的行政处罚的情况;经自查,本公司下属子公司及具备销售条件的在建和已完工的房地产开发项目在报告期内不存在因捂盘惜售的违法违规行为正在被(立案)调查的情况。报告期内,本公司下属子公司及具备销售条件的在建和已完工的房地



产开发项目不存在上述法律法规所界定的捂盘惜售违法违规行为。

## 第五节关于是否存在哄抬房价违法违规行为的自查

### 一、相关法律法规规定

《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》（国办发[2005]26号）第七条规定：对虚构买卖合同，囤积房源；发布不实价格和销售进度信息，恶意哄抬房价，诱骗消费者争购；以及不履行开工时间、竣工时间、销售价格（位）和套型面积控制性项目建设要求的，当地房地产主管部门要将以上行为记入房地产企业信用档案，公开予以曝光。对一些情节严重、性质恶劣的，建设部会同有关部门要及时依法从严处罚，并向社会公布。

《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（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，价格按照申报价格，明码标价对外销售。

《住房和城乡建设部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。第（二）条规定：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。

《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（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。

《住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会关于加强房地产经纪管理进一步规范房地产交易秩序的通知》（建房[2011]68号）第三条规定：房地产开发企业和房地产经纪机构要严格按照商品房预（销）售方案和申报价格对外销售。

《国家发展改革委关于发布〈商品房销售明码标价规定〉的通知》（发改价检[2011]548号）第十二条规定：对已销售的房源，商品房经营者应当予以明确标

示。如果同时标示价格的，应当标示所有已销售房源的实际成交价格。

国办 17 号文第五条规定：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。

## 二、具体自查结果

经自查，报告期内，本公司下属子公司及具备销售条件的在建和已完工的房地产开发项目不存在因哄抬房价的违法违规行为受到国土资源部门、住房和城乡建设部门、物价部门的行政处罚的情况；本公司下属子公司及具备销售条件的在建和已完工的房地产开发项目在报告期内不存在因哄抬房价的违法违规行为正在被（立案）调查的情况。报告期内，本公司下属子公司及具备销售条件的在建和已完工的房地产开发项目不存在上述法律法规所界定的哄抬房价违法违规行为。

## 第六节 自查结论

综上所述，本公司认为，本公司及本公司下属子公司报告期内不存在被国土资源部门认定为闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价的情形，未因前述违法违规行为受到行政处罚，亦不存在因前述违法违规行为正在被（立案）调查的情况。

(此页无正文，为北京金隅股份有限公司《关于北京金隅股份有限公司房地产业务的自查报告》之盖章页)

