

中国电力建设股份有限公司

房地产业务的专项自查报告

中国电力建设股份有限公司（以下简称“本公司”或“中国电建”）拟在境内市场非公开发行 A 股股票不超过 2,023,608,768 股（以下简称“本次发行”）。根据中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）于 2015 年 1 月 16 日发布的《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》的相关要求，按照《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》、《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》、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》及《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》等相关规定，本公司对报告期内（2013 年 1 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日）合并报表范围内涉及房地产开发项目的全资、控股子公司（以下简称“项目公司”）是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查并出具了本自查报告，现将具体内容报告如下：

一、本次专项自查的范围及过程

1、本次专项自查的范围

本次专项自查的范围为项目公司在报告期内拟建、在建和已完工的房地产项目。项目公司在报告期内开发的房地产项目共 51 个，其中，拟建项目 8 个，在建项目 22 个，已完工项目 21 个，具体如下：

序号	项目名称	开发主体
拟建项目		
1.	南国中心二期项目	湖北南国创新置业有限公司
2.	洺悦府项目	武汉南国融汇商业有限责任公司

序号	项目名称	开发主体
3.	洺悦汇项目	武汉熙悦房地产有限公司
4.	NO.2015G38地块项目（泛悦中央广场）项目	南京电建中储房地产有限公司
5.	泛悦城项目	武汉洺悦房地产有限公司
6.	安康张岭供热站商品房项目	陕西瀛湖置业有限公司
7.	安康工业学校宗地商品房项目	陕西瀛湖置业有限公司
8.	安康原五处宗地开发项目	陕西瀛湖置业有限公司
在建项目		
1.	南国中心一期项目	武汉南国置业股份有限公司
2.	昙华林项目	武汉南国昌晟商业发展有限责任公司
3.	襄阳南国城市广场项目	襄阳南国商业发展有限责任公司
4.	海赋长兴二期项目	中国电建地产集团绵阳长兴有限公司
5.	中新大厦项目	河南中新置业有限公司
6.	湘熙水郡（观澜海赋家园）项目	中国水电建设集团房地产（长沙）有限公司
7.	洋湖片区蓝天保障性住房项目	中国水电建设集团房地产（长沙）有限公司
8.	洺悦府（三期、四期）项目	南京金羚房地产开发有限公司
9.	卢浮原著项目	湖南金光华海赋房地产开发有限公司
10.	盛世江城项目	湖北鼎汉投资有限公司
11.	海赋江城项目	中国水电建设集团房地产武汉有限公司
12.	海赋江城二期（海赋江城 天韵）项目	中国水电建设集团房地产武汉有限公司
13.	中国水电 云立方项目	中国水电建设集团房地产（成都）有限公司
14.	青云阶-云湾项目	中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司
15.	青云阶-云域（一期）项目	中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司
16.	中国水电 海赋外滩（6#）项目	中国电建地产集团抚顺有限公司

序号	项目名称	开发主体
17.	浣悦长安嘉园项目	中电建西元（北京）房地产开发有限公司
18.	水电九局国际企业大厦项目	中国水利水电第九工程局、贵州光明房地产开发有限责任公司
19.	长兴经济开发区许家桥三期（陆汇嘉园）项目	长兴华发置业有限公司
20.	长兴经济开发区陆家斗三期（陆家滨河家园）项目	长兴华发置业有限公司
21.	平凉华电小区项目	甘肃能投房地产有限责任公司
22.	中国水电 秦海金岸项目	陕西秦海国际置业有限公司
已完工项目		
1.	荆州南国城市广场项目	荆州南国商业发展有限公司
2.	成都泛悦国际项目	成都中电建海赋房地产开发有限公司
3.	南国 大武汉家装建材物流项目（大武汉家居广场二期）项目	武汉南国商业发展有限公司
4.	雄楚广场项目	武汉南国洪创商业有限公司
5.	泛悦城市广场项目	成都泛悦北城房地产开发有限公司
6.	海赋外滩项目	中国电建地产集团绵阳长兴有限公司
7.	海赋长兴一期项目	中国电建地产集团绵阳长兴有限公司
8.	新建江川路街道205街坊07-09地块（竹港河边B地块）商品房项目	上海海赋置业有限公司
9.	昙华山水园项目	中国水电建设集团房地产（昆明）有限公司
10.	电建地产 观府壹号项目	中国电建地产集团贵阳有限公司
11.	云立方嘉苑项目	北京海赋兴业房地产开发有限公司
12.	海赋尚城项目	南京中水电星湖湾房地产有限公司
13.	星湖湾高层住宅小区项目	湖南京宁置业有限公司
14.	北郡嘉源项目	中国水电建设集团房地产开发有限公司
15.	中国水电 美立方项目	成都东华房地产开发有限公司
16.	中国水电 海赋外滩（7#）项目	中国电建地产集团抚顺有限公司

序号	项目名称	开发主体
17.	中国水电·首郡项目	中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司
18.	中国水电四川公司乐山区域管理中心项目	中电建都乐建设开发有限公司
19.	瀛湖大厦项目	陕西瀛湖置业有限公司
20.	砥柱大厦项目	河南黄河大禹房地产开发有限公司
21.	水电新景苑项目	中国水电十三局德州房地产开发有限公司

就本次房地产业务专项自查，本公司查阅了纳入自查范围内项目的相关文件，包括但不限于土地成交确认书、土地出让合同及其补充合同、土地出让金缴纳凭证、土地使用权证、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、预售许可证、竣工验收备案表、商品房预（销）售文件、房源公开文件、商品房价格备案文件等，查询了中华人民共和国国土资源部、中华人民共和国住房和城乡建设部、项目公司所在地国土资源管理部门、房屋管理部门等政府部门网站上关于土地、商品房销售违法案件的公示信息，并就有关事项向项目公司及其高级管理人员进行了必要的询问、讨论。

二、关于本次非公开发行募集资金投向的自查

本公司已于 2016 年 5 月 11 日在上海证券交易所公告《中国电力建设股份有限公司 2016 年度非公开发行 A 股股票预案》，本次发行的募集资金总额不超过人民币 120 亿元，在扣除相关发行费用后，拟用于以下项目：

序号	项目名称	拟投入募集资金（亿元）
1	老挝南欧江二期（一、三、四、七级）水电站项目	12.30
2	巴基斯坦卡西姆港燃煤应急电站项目	10.00
3	天津南港海上风电场一期工程项目	1.70
4	陕西省榆林市榆佳工业园区供水BOT项目（一期）	1.50
5	重庆江津至贵州习水高速公路（重庆境）工程BOT项目	10.00
6	云南晋宁至红塔区高速公路BOT项目	13.00

序号	项目名称	拟投入募集资金（亿元）
7	武汉市轨道交通11号线东段工程BT项目	35.50
8	补充流动资金	36.00
合 计		120.00

本公司在此确认，本次发行募集资金将不会投入任何既定及拟定的房地产开发项目。

三、关于是否涉及闲置用地的自查

1、是否存在超过出让合同约定动工开发日期满一年未动工开发的情形

经本公司自查，项目公司报告期内的拟建项目、在建项目和已完工项目中，有以下项目用地存在超过国有建设用地使用权出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发建设的情形，具体如下：

（1）青云阶-云域（一期）项目

青云阶-云域（一期）项目由中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司（以下简称“都江堰公司”）负责开发，目前处于在建阶段。2011年2月18日，都江堰公司与四川省都江堰市国土资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》，约定JY-10-034号土地的开工时间为土地交付之日起1年内，缴清出让金后15日内交付土地。根据都江堰公司提供的土地出让金发票，公司于2011年8月19日全部缴清土地出让金。根据都江堰市城乡建设局于2014年6月20日颁发的510181201406200101号、510181201408080101号、510181201112310101号《建筑工程施工许可证》，该项目28-35#楼、23-25#楼、26-27#及部分地下室的开工日期分别为2014年6月30日、2014年7月30日和2014年7月30日。据此，该宗土地存在超过土地出让合同约定的开工日期满1年未开工建设的情况。

根据都江堰公司于2016年6月21日出具的《说明》，青云阶-云域（一期）项目上述土地在开发过程中因林地、坟地拆迁、高压线铁塔迁移等客观原因导致未按期动工。根据都江堰市国土资源局于2016年5月13日出具的证明：自2013年

1 月以来，都江堰公司未因违反土地管理的相关规定而受到过处罚的情形。

青云阶-云域（一期）项目上述项目用地因拆迁、公共设施迁移等原因导致超过土地出让合同约定的开工日期 1 年未开工建设，并且相关政府部门已经出具了无违反土地管理相关规定而受到处罚的证明。因此，根据《土地管理法》、《城市房地产管理法》及《闲置土地处置办法》等法律、法规及规范性文件的规定，该等土地不属于应当被收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的闲置土地。

（2）瀛湖大厦项目

瀛湖大厦项目由陕西瀛湖置业有限公司（以下简称“瀛湖置业”）负责开发，目前已完工。2012 年 10 月 12 日，瀛湖置业与陕西省西安市国土资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》，约定 LH4-1-10-2 号地块的开工时间为 2013 年 7 月 1 日。根据西安市城乡建设委员会于 2015 年 11 月 23 日颁发的 610143201511230101 号《建筑工程施工许可证》，该项目自发证起 3 个月内应予施工。据此，该宗土地存在超过土地出让合同约定的开工日期满 1 年未开工建设的情况。

根据瀛湖置业于 2016 年 6 月 12 日出具的《说明》，瀛湖大厦项目上述土地在开发过程中因项目东侧代征路问题等客观原因导致未按期动工。根据西安市国土资源局于 2016 年 5 月 25 日出具的证明：瀛湖置业使用莲湖区龙首北路西段 1 宗 5.028 亩国有建设用地，办理了西大兴国用（2015 出）第 001 号《国有土地使用证》，用途为商务金融，经核查，该公司使用的上述国有建设用地，无因违反国土资源管理法律法规而受到行政处罚的记录。

瀛湖大厦项目上述项目用地因代征路原因导致超过土地出让合同约定的开工日期 1 年未开工建设，相关政府部门已经出具了无违反国土资源管理法律法规而受到行政处罚的证明。因此，根据《土地管理法》、《城市房地产管理法》及《闲置土地处置办法》等法律、法规及规范性文件的规定，该等土地不属于应当被收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的闲置土地。

综上，上述两个项目超过国有建设用地使用权出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发建设的情形，但均不属于应当被收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的闲置土地的情形；除上述两个项目外，项目公司报告期内的拟建项目、在建项目和已完工项目不存在超过出让合同约定动工开发日期满一年未动工的情形。

2、是否存在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，且中止开发建设满一年的情形

经本公司自查，项目公司报告期内的拟建项目、在建项目和已完工项目不存在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，且中止开发建设满一年的情形。

3、是否存在被政府主管部门认定为闲置土地的情形

经本公司自查，项目公司报告期内的拟建项目、在建项目和已完工项目均不存在收到《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等被政府主管部门认定为应当收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的闲置土地的情形。

因此，项目公司报告期内的拟建项目、在建项目和已完工项目不存在被政府主管部门认定为应当收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的闲置土地的情形。

四、关于是否存在炒地行为的自查

经本公司自查，项目公司报告期内不存在将不具备法定转让条件的项目土地转让给第三方等炒地的违法违规行为。

五、关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价的核查

根据项目公司提供的资料、书面说明及项目公司所在地住建主管部门出具的相关证明并经本公司自查，项目公司报告期内不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为。

六、关于是否存在被国土资源部门行政处罚或正在被立案调查情况的核查

根据本公司于国土资源部门网站进行的查询以及本公司的自查，项目公司报告期内不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚或正在被立案调查的情形。

七、结论性意见

综上所述，本公司认为，公司本次非公开发行不会投入或涉及房地产开发项目；项目公司报告期内的拟建项目、在建项目和已完工项目不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等重大违法违规行为，项目公司报告期内不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到国土资源部门行政处罚或正在被立案调查的情形。

中国电力建设股份有限公司

2016年7月8日