

福建闽东电力股份有限公司

关于房地产业务的专项自查报告

福建闽东电力股份有限公司（以下简称“闽东电力”或“公司”）根据中国证监会于 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》的相关要求，按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号，以下简称“国务院 3 号文”）、《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，以下简称“国务院 10 号文”）、《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4 号，以下简称“国办 4 号文”）、《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”）、《城市房地产管理法》、《闲置土地处置办法（2012 修订）》（国土资源部令第 53 号）、《商品房销售明码标价规定》及其它相关法律、行政法规、部门规章和规范性文件的规定，对公司的房地产业务在 2013 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日（以下简称“报告期”）是否存在闲置用地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题进行了专项自查，并出具了关于房地产业务的专项自查报告（以下简称“自查报告”），具体情况如下：

一、核查的项目范围

参照中国证监会针对房地产行业上市公司再融资项目的最新要求并结合公司实际情况，本次专项自查的范围为：报告期内，公司及控股子公司在建、拟建、已完工、在售项目及在报告期前已完工但报告期内尚未清盘的房地产开发项目。公司及控股子公司本次专项自查范围内项目共计 6 个。

具体情况如下：

序号	项目名称	项目位置	开发主体	开发状态
1	闽东国际城	武汉市	武汉楚都房地产有限公司	已完工
2	东晟·和宁楼、祥宁楼	周宁县	宁德市东晟房地产有限公司	已完工

3	东晟·泰丽园	宁德市	宁德市东晟房地产有限公司	已完工
4	东晟·泰怡园	宁德市	宁德市东晟房地产有限公司	已完工
5	东晟·泰和园	宁德市	宁德市东晟房地产有限公司	在建
6	东晟广场	宁德市	宁德市东晟房地产有限公司	拟建

二、自查情况及结论

（一）关于是否存在闲置用地的自查情况

1、自查情况：

经公司认真自查，公司不存在闲置土地情况。具体自查情况如下：

（1）关于部分延迟开工项目的说明

① “东晟·泰怡园”项目

2008年5月15日，公司以公开挂牌形式受让位于万安路北侧、梦龙路南侧、国宝路东侧地块土地使用权，并于2008年5月22日与宁德市国土资源局签署《国有土地使用权出让合同》。根据《国有土地使用权出让合同》约定，公司应当在2009年5月16日之前开工建设。2009年10月15日宁德市国土资源局同意将该土地使用权登记至子公司宁德市东晟房地产有限公司名下。2010年1月26日，东晟地产公司取得上述宗地国有土地使用权证，证号为“宁政国用（2010）第0528号”。

“东晟·泰怡园”项目于2011年3月取得《建筑工程施工许可证》，并于2011年3月11日开工建设。“东晟·泰怡园”项目实际开工日期晚于土地出让合同约定开工日期超过一年。经公司核查，东晟·泰怡园”项目开工延迟是由于宁德市土地收购储备中心未按时理清项目土地上面之青苗，导致整个项目前期进展缓慢。鉴于“东晟·泰怡园”项目已经于2014年5月10日竣工验收，且项目开工延迟并非宁德市东晟房地产有限公司自身原因造成，“东晟·泰怡园”项目土地不属于闲置土地。

此外，根据 2016 年 6 月 17 日宁德市国土资源局出具的《宁德市国土资源局关于宁德市东晟房地产有限公司用地情况的证明》，宁德市国土资源局确认“东晟·泰怡园”项目用地未受过宁德市国土资源局处罚。

② “东晟广场”项目

2013 年 3 月 7 日，东晟地产公司以挂牌形式取得位于宁德市闽东路南侧金马北路西侧宗地土地使用权，并于 2013 年 3 月 16 日与宁德市国土资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》。合同约定，东晟地产公司应于 2014 年 3 月 7 日之前开工。2014 年 7 月 29 日，宁德市国土资源局与东晟地产公司签署《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，约定项目开工日期延长至 2014 年 9 月 7 日。

“东晟广场”项目延迟开工建设原因是由于该土地尚未平整交付。根据 2016 年 4 月 5 日宁德市土地收购储备中心出具的“宁德市土地收购储备中心关于闽东路南侧金马北路西侧地块的情况说明”，宁德市土地收购储备中心确认“东晟广场”项目土地平整工作由宁德市土地收购储备中心负责，但由于该地块存在水渠以及平整工作受到村民阻扰等原因，宁德市土地收购储备中心尚未完成该地块的平整工作。

2016 年 5 月 3 日，宁德市国土资源局出具“宁国土资[2016]211 号”《闲置土地认定书》，确认“东晟广场”项目用地存在超过一年未开发建设情况，认定该项目用地为闲置土地，闲置原因为“政府有关部门的行为造成动工开发延迟”。

2016 年 6 月 17 日宁德市国土资源局出具《宁德市国土资源局关于闽东路南侧金马北路西侧宗地重新约定开竣工时间的通知》。根据该通知，宁德市国土资源局重新约定了“东晟广场”项目的开竣工时间，即开工时间为 2016 年 11 月 20 日，竣工时间为 2019 年 11 月 19 日。

根据 2016 年 6 月 17 日宁德市国土资源局出具的《宁德市国土资源局关于宁德市东晟房地产有限公司用地情况的证明》，“东晟广场”项目约定开工时间为 2016 年 11 月 20 日，项目未到开工时间，也未受过宁德市国土资源局处罚。

经公司自查，对于上述“东晟·泰怡园”项目和“东晟广场”项目：

A. “东晟·泰怡园”项目不属于闲置土地，不存在因为闲置土地而被征收土

地闲置费、土地被收回的情形；

B. “东晟广场”项目土地虽然曾经被认定为闲置土地，但是该项目土地闲置原因是政府有关部门的行为造成动工开发延迟，且项目土地已经按照《闲置土地处置办法》的有关规定进行处置（即由宁德市国土资源局重新约定了项目的开工竣工时间。截至本自查报告出具之日，项目未到开工时间）。因此，“东晟广场”项目土地不存在因为被认定为闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。

C. 前述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，中止开发建设满一年的情形。

（2）其它项目自查结果

除前述项目外，经公司自查：

①截至本自查报告出具日，公司及子公司的其它房地产开发项目不存在超过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情形；

②截至本自查报告出具日，公司及子公司已经动工开发建设、尚未竣工的在建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，中止开发建设满一年的情形；

③公司及子公司上文所述期内未曾就其房地产开发项目收到有关国土部门发出的《闲置土地认定书》，不存在因为闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。

2、自查结论

基于上述自查情况，公司认为，报告期内“东晟广场”项目土地虽然曾经被认定为闲置土地，但是该项目土地闲置原因是政府有关部门的行为造成动工开发延迟，且项目土地已经按照《闲置土地处置办法》的有关规定进行处置（即由宁

德市国土资源局重新约定了项目的开竣工时间。截至本自查报告出具之日，项目未到开工时间)。因此，“东晟广场”项目土地不存在因为被认定为闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。

另外，公司及子公司的其它房地产开发项目不存在闲置用地的情形。

(二) 关于是否存在炒地行为的自查情况

1、自查情况

经公司自查：(1) 公司及子公司报告期内不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25%以上（不含土地价款）的房地产开发项目对外转出的行为。(2) 公司及子公司报告期内未曾受到国土资源部门就炒地行为作出的行政处罚或因此正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

2、自查结论

基于上述自查情况，公司认为，公司及子公司获得房地产项目建设用地后，作自行开发使用，未全部或部分转让予其它主体，不存在炒地行为。

(三) 关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的自查情况

1、自查情况

经公司自查：

(1) 公司及子公司报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，均在取得预售许可证后 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，不存在违反房地产宏观调控的部门规章及规范性文件规定的捂盘惜售行为。

(2) 公司及子公司报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，均严格执行了商品房明码标价、一房一价规定，并明码标价对外销售，不存在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。

(3) 公司及子公司报告期内未曾因商品住房项目涉及捂盘惜售、哄抬房价

行为受到有关住建部门、物价管理部门作出的行政处罚；截至本自查报告出具日，公司及下属公司未曾收到有关住建部门、物价管理部门发出的《调查通知书》，不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为正在被（立案）调查的情况。

2、自查结论

基于上述自查情况，公司认为，公司及子公司报告期内列入自查范围的商品住房开发项目不存在捂盘惜售、哄抬房价行为。

（四）关于是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情况以及相应整改措施和整改效果的自查

经自查，报告期公司及子公司开发房地产项目过程中不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况，也不涉及因此而采取整改措施和取得整改效果的情况。

三、自查结论

经自查，公司认为，报告期内，公司及子公司的房地产业务符合国务院 3 号文、国办 4 号文、国务院 10 号文、国办 17 号文及其它相关法律、法规和规范性文件的规定，不存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为；公司及子公司报告期内未受到国土资源部门作出的行政处罚，公司及子公司不存在正在被国土资源部门立案调查的情况。

四、公司的董事、监事、高级管理人员、控股股东对于公司房地产业务合规开展的相关承诺

闽东电力的全部董事、监事、高级管理人员，控股股东宁德市国有资产投资经营有限公司已作出书面承诺：《自查报告》已如实披露了闽东电力在报告期内房地产开发项目的自查情况，闽东电力如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

（以下无正文）

（本页无正文，为《福建闽东电力股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》
之签署页）

福建闽东电力股份有限公司

法定代表人：

年 月 日