

武汉东湖高新集团股份有限公司

关于2016年非公开发行A股股票之房地产业务专项自查报告

武汉东湖高新集团股份有限公司(以下简称“东湖高新”或“公司”)根据中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》(161957号)的要求,并根据《中华人民共和国土地管理法》(以下简称“《土地管理法》”)、《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称“《城市房地产管理法》”)、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号)、《国土资源部关于进一步做好闲置土地处置工作的意见》(国土资发[2008]178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)、《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)、《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)、《闲置土地处置办法》(国土资源部令第53号)、《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)等国务院房地产调控相关政策规定,以及中国证监会颁布的《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》(以下简称“《监管政策》”)等相关法律、法规、规章和规范性文件的规定,对公司及其纳入合并报表范围内的全资、控股子公司(以下简称“公司及下属公司”)自2013年1月1日至2016年6月30日期间在房地产项目开发过程中是否存在闲置土地和炒地,捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查。自查情况如下:

一、自查的期间和范围

(一) 自查的期间

本次自查的期间为本次非公开发行的报告期(即2013年度、2014年度、2015年度及2016年1—6月)。

(二) 自查的范围

本次自查的范围为公司及下属公司在报告期内拟建、在建、建成或在报告期前建设完毕并在报告期内实现销售的房地产开发项目是否存在闲置土地和炒地的违法违规行为，以及公司房地产项目中的商品住房项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，以及是否因该等违法违规行为被行政处罚或正在接受调查的情况。

经核查，纳入自查范围的房地产项目共计 11 个，其中，已完工项目 4 个，在建项目 6 个，拟建项目 1 个，报告期前已经建设完成，报告期内存在销售的房地产开发项目共计 9 个。具体核查的房地产开发项目如下：

序号	项目名称	项目位置	开发主体	土地面积 (m ²)	建设情况	项目类别
1	软件新城 1.1 期	湖北省武汉市	武汉东湖高新集团股份有限公司	198,775.70	建成	工业
2	软件新城 1.2 期	湖北省武汉市	武汉东湖高新集团股份有限公司	69,354.33	在建	工业
3	武汉光谷芯中心	湖北省武汉市	武汉东湖高新集团股份有限公司	148,490.60	建成	工业
4	鄂州高新东湖高新科技创意城	湖北省鄂州市	鄂州东湖高新投资有限公司	292,293.40	在建	工业
5	光谷生物医药加速器	湖北省武汉市	武汉光谷加速器投资发展有限公司	181,140.14	在建	工业
6	葛店东湖高新智慧城	湖北省武汉市	武汉东湖高新葛店投资有限公司	124,912.30	在建	工业
7	长沙国际企业中心	湖南省长沙市	长沙东湖高新投资有限公司	54,280.22	在建	工业
8	长沙东湖和庭创新城	湖南省长沙市	长沙东湖和庭投资有限公司	146,111.29	在建	工业
9	武汉园博园	湖北省武汉市	武汉园博园置业有限公司	137,835.18	拟建	住宅、商业
10	襄阳国际创新产业基地配套项目	湖北省襄阳市	襄阳东湖高新投资有限公司	37,530.30	建成	住宅
11	襄阳国际创新产业基地	湖北省襄阳市	襄阳东湖高新投资有限公司	48,867.90	建成	工业

二、关于报告期内房地产开发项目是否存在闲置土地和炒地的违法违规行为的自查

（一）报告期内房地产开发项目是否存在闲置土地行为的自查

1、对是否存在闲置土地行为自查的法律依据

（1）《城市房地产管理法》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下的土地闲置费；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。”

（2）《闲置土地处置办法》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，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。”

（3）《闲置土地处置办法》第十四条规定：“闲置土地按照下列方式处理：未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《土地管理法》第三十七条和《城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。”

（4）《国务院关于促进节约集约用地的通知》第二条规定：“充分利用现有建设用地，大力提高建设用地利用效率/（六）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。”

(5)《监管政策》规定：“上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的，国土资源部不再进行事前审查，对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准。”

2、对是否存在闲置土地行为的自查情况

(1)经公司自查，报告期内，公司及下属公司在房地产开发过程中不存在：i) 超过土地出让合同约定及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及以上未动工开发的情形；ii) 或国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书未约定动工建设日期的，自国有建设用地使用权有偿使用合同生效或者国土资源行政主管部门颁发建设用地批准书之日起满一年以上未动工建设的土地的情形；

(2)经公司自查，报告期内，公司及下属公司在房地产开发过程中的在建开发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国有建设用地的情形；

(3)经公司自查，报告期内，公司及下属公司未收到过有关国土资源管理部门出具的《闲置土地认定书》，不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形；报告期内，公司及下属公司未收到过有关国土资源管理部门出具的《调查通知书》，不存在因闲置土地而受到国土资源管理部门作出的行政处罚或正在被国土资源管理部门（立案）调查的情形。

3、对是否存在闲置土地行为的自查结论

根据以上自查情况，报告期内，公司及下属公司的房地产开发项目不存在违反《城市房地产管理法》、《国务院关于促进节约集约用地的通知》、《闲置土地处置办法》、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》以及《监管政策》规定的闲置土地情形，亦不存在因闲置土地行为被相关国土资源管理部门处以行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

(二) 报告期内房地产开发项目是否存在炒地行为的自查

1、对是否存在炒地行为自查的法律依据

(1)《城市房地产管理法》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：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；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。”

(2)《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》第三条规定：“加强风险防范和市场监管/（六）继续整顿房地产市场秩序。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。”

(3)《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》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。”

2、对是否存在炒地行为的自查情况

(1)经公司自查，报告期内，公司及下属公司的房地产开发项目对应土地均作自行开发使用，未全部或部分转让予其他主体，不存在将开发建设投资未达到项目总投资25%以上的（不含土地价款）房地产开发项目对外转出牟利的行为。

(2)经公司自查，报告期内，公司及下属公司未收到过有关国土资源管理部门出具的关于炒地行为的处罚通知，不存在因炒地行为而被处罚的情形；报告期内，公司及下属公司未收到过有关国土资源管理部门出具的《调查通知书》，不存在因炒地行为正在被调查的情形。

3、对是否存在炒地行为的自查结论

根据以上自查情况，报告期内，公司及下属公司不存在炒地行为，亦不存在因炒地行为被相关国土资源管理部门处以行政处罚或正在被(立案)调查的情形。

三、关于报告期内商品住房项目是否存在“捂盘惜售”和“哄抬房价”的违法违规行为的自查

报告期内,公司及下属公司取得预售许可证的商品住房开发项目如下表所示:

序号	项目名称	项目位置	开发主体	土地面积 (m ²)	建设情况	项目类别
1	襄阳国际创新产业基地 配套项目	湖北省襄阳市	襄阳东湖高新 投资有限公司	37,530.30	建成	住宅

1、对是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为自查的法律依据

(1)《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》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”、“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”。

(2)《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》第三条规定:“加强风险防范和市场监管/(七)……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。”

(3)《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》第五条规定:“加强市场监管/(九)加大交易秩序监管力度。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。”

(4)《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》第五条规定:“加强市场监管和预期管理:2013年起,各地区要提高商品房预售门槛,从工程投资和形象进度、交付时限等方面强化商品房预售许可管理,引导房地产开发企业理性定价,稳步推进商品房预售制度改革。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。各地区要切实强化预售资金管理,完善监

管制度；尚未实行预售资金监管的地区，要加快制定本地区商品房预售资金监管办法。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。各地区要大力推进城镇个人住房信息系统建设，完善管理制度，到“十二五”期末，所有地级以上城市原则上要实现联网。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。”

2、对是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的自查情况

(1) 经公司自查，报告期内，公司及下属公司取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，均在取得商品住房预售许可证后10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，不存在违反上述国家房地产宏观调控的部门规章、规范性文件及国家政策规定的捂盘惜售行为；

(2) 经公司自查，报告期内，公司及下属公司取得预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) 经公司自查，报告期内，公司及下属公司未收到过有关房地产主管部门出具的关于捂盘惜售、哄抬房价行为的处罚通知，不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为而被处以行政处罚的情形；不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为正在被相关房地产主管部门（立案）调查的情况。

3、对是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的自查结论

根据以上自查情况，报告期内，公司及下属公司商品住房项目不存在捂盘惜售、哄抬房价行为，亦不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为被相关房地产主管部门处以行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

四、公司的董事、监事、高级管理人员及控股股东的相关承诺

公司的全体董事、监事、高级管理人员已经出具承诺，承诺内容如下：武汉东湖高新集团股份有限公司出具的《武汉东湖高新集团股份有限公司关于2016年非公开

发行A股股票之房地产业务专项自查报告》已如实披露了东湖高新及控股子公司在报告期内房地产开发项目的自查情况，公司如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

公司的控股股东湖北省联合发展投资集团有限公司已经出具承诺，承诺内容如下：武汉东湖高新集团股份有限公司出具的《武汉东湖高新集团股份有限公司关于2016年非公开发行A股股票之房地产业务专项自查报告》已如实披露了东湖高新及控股子公司在报告期内房地产开发项目的自查情况，公司如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

五、本次自查的结论性意见

根据以上自查情况，公司认为：公司及下属公司报告期内的房地产开发项目不存在闲置土地和炒地的违法违规行为，不存在因闲置土地和炒地的违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。公司及下属公司报告期内的商品住房项目不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，不存在因捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（以下无正文）

（本页无正文，为《武汉东湖高新集团股份有限公司关于2016年非公开发行A股股票之房地产业务专项自查报告》之盖章页）

武汉东湖高新集团股份有限公司
二〇一六年九月二十三日

