

北京信威科技集团股份有限公司

关于 2016 年度非公开发行股票

涉及房地产业务的自查报告

北京信威科技集团股份有限公司（以下简称“信威集团”或“公司”）根据《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）等相关国务院房地产调控政策规定，以及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）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》（以下简称“《监管政策》”）的相关要求，对公司及纳入合并报表范围内实际在中国境内从事房地产开发业务的全资、控股子公司自 2013 年 1 月 1 日至本自查报告出具之日是否存在闲置土地、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，现将本次自查的情况报告如下：

一、自查的项目范围

报告期内，公司及其控股子公司中经营范围涉及房地产开发项目的子公司包括涿鹿华达房地产开发有限公司（以下简称“华达地产”）和北京信威置业发展有限公司（以下简称“信威置业”），其中信威置业尚未实际开发房地产项目，仅有华达地产存在房地产开发项目。

华达地产设立于2014年6月5日，自设立以来开发的房地产项目为涿鹿中原住宅工程项目。华达地产属于房地产开发暂定资质，根据《河北省城市房地产开发经营管理》规定，一次承担开发项目的建筑面积不得超过10万m²，故该项目分为四期开发，具体情况如下：

序号	项目名称	土地坐落	土地面积 (m ²) (注)	土地取得方式	土地出让合同签署时间	项目状态
1	涿鹿中原住宅工程项目一期	涿鹿县涿鹿镇 县城南部	34,789.55	挂牌出让	2014.7.6	在建在售

2	涿鹿中原住宅工程项目二期	涿鹿县涿鹿镇 县城南部	28,390.81	挂牌出让	2014.7.6	拟建
3	涿鹿中原住宅工程项目三期	涿鹿县涿鹿镇 县城南部	30,670.83	挂牌出让	2014.7.6	在建在售
4	涿鹿中原住宅工程项目四期	涿鹿县涿鹿镇 县城南部	31,557.99	挂牌出让	2014.7.6	拟建

注：土地面积指涿鹿县发展改革局核准的项目占地面积。

二、关于是否存在闲置土地行为的自查

（一）自查依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第18号）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、根据《闲置土地处置办法》（2012年6月1日国土资源部令第53号）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。”

《闲置土地处置办法》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。”

3、《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；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。”

（二）自查方式

为自查报告期内华达地产是否存在闲置土地情形，公司采取的自查方法包括但不限于：

（1）查阅报告期内华达地产开发项目与土地使用权取得相关的《涿鹿县国土资源局国有土地使用权挂牌出让公告》（涿交易告字[2014]02 号）、《国有建设用地使用权出让合同》、土地使用权证等文件资料；

（2）查阅报告期内华达地产开发项目的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及商品房预售许可证等建设批准文件及证照；

（3）浏览中华人民共和国国土资源部网站、涿鹿中原住宅工程项目所在的市、县的地方国土资源主管部门网站及其所在省份的省级国土资源主管部门网站公开披露信息；

(4)获取了涿鹿县住房和城乡建设局及涿鹿县国土资源局开具的证明文件，证明华达房地产公司目前不存在被行政处罚或立案调查的情形。

(三) 自查结论

1、报告期内，华达地产不存在超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的情形以及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。报告期内，华达地产亦未收到有关国土资源管理部门发出的《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，以及不存在因闲置土地被国土资源管理部门予以（立案）调查的情形。

2、经查询中华人民共和国国土资源部网站、涿鹿中原住宅工程项目所在的市国土资源主管部门网站及其所在省份的省级国土资源主管部门网站公开披露信息，前述公开信息未显示华达地产于报告期内存在因闲置土地被国土资源管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

3、涿鹿县国土资源局出具证明，华达地产自设立以来，能遵守有关国土资源管理的法律、法规，实行守法经营；对于出让取得的国有土地，已经依法缴纳完毕国有土地出让金；经查验，该公司没有因违反有关国土资源管理法律、法规而受到处罚的记录。

因此，经公司自查，华达地产于报告期内在房地产项目开发过程中不存在构成闲置土地的情形。

三、关于是否存在炒地行为的核查

(一) 自查依据

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）规定：“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。”

2、国发[2010]10号文规定：“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。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。”

3、国务院办公厅于 2011 年 1 月 26 日发布的《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》（以下简称“国办发[2011]1 号文”）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”。

4、国办发[2013]17 号文规定：“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。”

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》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：

（1）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；

（2）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。”

（二）自查方式

为自查报告期内华达地产是否存在炒地行为，公司采取的主要自查方式如下：

1、查阅报告期内华达地产的财务信息等财务文件；

2、浏览中华人民共和国国土资源部网站、涿鹿中原住宅工程项目所在的市国土资源主管部门网站及其所在省份的省级国土资源主管部门网站公开披露信息；

3、获取了涿鹿县住房和城乡建设局及涿鹿县国土资源局开具的证明文件，证明华达房地产公司目前不存在被行政处罚或立案调查的情形。

（三）自查结论

1、华达地产于报告期内不存在违反相关法律法规的规定非法对外转让土地使用权的炒地行为；报告期内，华达地产未收到有关国土资源管理部门就炒地行为发出的《行政处罚决定书》或《调查通知书》，不存在因炒地被国土资源管理部门予以行政处罚或立案调查的情形。

2、经查询中华人民共和国国土资源部网站、涿鹿中原住宅工程项目所在的市国土资源主管部门网站及其所在省份的省级国土资源主管部门网站公开披露的非法转让土地行政处罚信息，前述公开信息未显示华达地产于报告期内存在因炒地被国土资源管理部门予以行政处罚或立案调查的情形。

3、涿鹿县国土资源局出具证明，华达地产自设立以来，能遵守有关国土资源管理的法律、法规，实行守法经营；对于出让取得的国有土地，已经依法缴纳完毕国有土地出让金；华达地产没有因违反有关国土资源管理法律、法规而受到处罚的记录。

因此，经公司自查，华达地产于报告期内在房地产项目开发过程中不存在构成炒地行为的情形。

四、关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为的自查

（一）自查依据

1、2010 年以来，《国务院办公厅关于促进房地产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）等相继发布，明确提出加强商品房销售管理。

2、《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。”

3、《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）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。”

4、《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（二）款规定：“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的行为，要严肃查处。”

（二）自查方式

为自查报告期内华达地产是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为，公司采取的主要自查方式如下：

- 1、查阅报告期内华达地产的财务报告和财务报表；
- 2、查阅华达地产相关项目的建设手续审批文件、商品房预售许可等文件；
- 3、浏览中华人民共和国住房和城乡建设部网站、涿鹿中原住宅工程项目所在的市房产主管部门网站及其所在省份的省级房产主管部门网站公开披露信息；
- 4、获取了涿鹿县住房和城乡建设局及涿鹿县国土资源局开具的证明文件，证明华达房地产公司目前不存在被行政处罚或立案调查的情形。

（三）自查结论

1、报告期内，华达地产就取得预售/销售许可证具备销售条件的经核查商品住房项目，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。报告期内，涿鹿中原住宅工程项目的相关房源的销售情况、价格等内容已通过相关房地产信息网进行公示。

2、经查询涿鹿中原住宅工程项目所在地的房产管理部门网站的公开信息，前述公开信息未显示华达地产于报告期内存在捂盘惜售、哄抬房价行为被房产管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

3、涿鹿县住房和城乡建设局出具证明，华达地产自成立以来，遵守国家有关城乡规划、建筑方面的法律、法规，守法经营，没有因违反有关城乡规划、建筑方面的法律、法规而受到处罚的记录。

因此，经公司自查，华达地产于报告期内在经核查商品住房项目开发过程中

不存在构成捂盘惜售、哄抬房价的行为。

五、自查总体结论

公司及下属子公司报告期内的房地产开发项目不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。公司及下属子公司报告期内不存在因违反土地和房地产管理法律法规而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形，符合《监管政策》、“国办发[2013]17 号文”等法律法规及规范性文件的相关规定。

（此页无正文，为《北京信威科技集团股份有限公司关于 2016 年度非公开发行股票涉及房地产业务的自查报告》的签署页）

法定代表人：_____

王 靖

北京信威科技集团股份有限公司

2016 年 11 月 29 日