

华纺股份有限公司

房地产业务自查报告

释 义

在本报告内，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

公司、本公司	指	华纺股份有限公司
华纺置业	指	滨州华纺置业有限责任公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
拟建项目	指	截至 2016 年 9 月 30 日已签署土地出让合同（可能取得其他一些证照），但尚未取得施工许可证的项目
在建项目	指	截至 2016 年 9 月 30 日已取得施工许可证正在进行施工，但尚未全部竣工验收的项目
已完工项目	指	核查期内已经竣工验收的项目，包括已完成销售的项目
划拨地块一	指	土地使用权证书编号为滨国用（2007）第 7764 号的土地
划拨地块二	指	土地使用权证书编号为滨国用（2012）第 8835 号的土地
核查期	指	2012 年 1 月 1 日至 2016 年 9 月 30 日
国发[2008]3 号文	指	《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号文）
国发[2010]10 号文	指	《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）
国办发[2013]17 号文	指	《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 号文）
《监管政策》	指	中国证券监督管理委员会于 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》

目 录

一、房地产业务自查的法律依据.....	3
二、房地产业务自查的公司范围.....	4
三、房地产业务自查的项目范围.....	5
四、房地产业务自查情况及意见.....	5
五、结论意见.....	14

一、房地产业务自查的法律依据

本公司主要根据以下法律、法规及国家相关政策的规定对本次核查范围内的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规行为进行核查并出具本核查意见：

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- 3、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）；
- 4、《城市商品房预售管理办法》（建设部令第 131 号）；
- 5、《商品房销售管理办法》（建设部令第 88 号）；
- 6、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号）；
- 7、《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（国办发[2006]37 号）；
- 8、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）；
- 9、《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发[2008]131 号）；
- 10、《国土资源部关于严格建设用地管理促进批而未用土地利用的通知》（国土资发[2009]106 号）；
- 11、《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）；
- 12、《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）；
- 13、《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）；

14、《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）；

15、《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）；

16、《国土资源部关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》（国土资发[2012]47号）；

17、《国土资源部、住房城乡建设部关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》（国土资电发[2012]87号）；

18、《国土资源部关于严格执行土地使用标准大力促进节约集约用地的通知》（国土资发[2012]132号）；

19、《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。

二、房地产业务自查的公司范围

本公司在核查期内涉及房地产开发项目的企业共1家，为本公司全资子公司滨州华纺置业有限责任公司。

华纺置业统一社会信用代码为9137160278349857XN；公司名称为滨州华纺置业有限责任公司；类型为有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）；法定代表人为王力民；注册资本为1,000万元；成立日期为2006年01月16日；住所为滨州黄河二路819号；经营范围为房地产开发、房屋装饰装修、物业管理；五金建材、化工染料（不含化学危险品及易制毒化学危险品）销售；纺织品（不含棉纱）、服装加工销售*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；登记机关为滨州市滨城区工商行政管理局。

本公司房地产项目由华纺置业独立开发。本公司及其他子公司在核查期内未

开展房地产开发业务。

三、房地产业务自查的项目范围

本公司核查期内在建、拟建及已完工的房地产项目共计 1 个，其中，在建房地产开发项目 0 个，拟建房地产开发项目 0 个，已完工房地产开发项目 1 个，系华纺安康居住小区项目，该项目由华纺置业独立开发。具体情况如下：

项目名称	华纺安康居住小区
项目状态	已完工
开发主体	华纺置业
项目位置	滨州市黄河十六路以北，渤海二路以东
销售情况	房屋已经全部销售

本公司核查期内开发的房地产项目仅华纺安康居住小区一个项目，除华纺置业外，本公司及其他子公司未参与其他房地产开发项目的开发。

四、房地产业务自查情况及意见

本公司按照国发[2008]3 号文、国发[2010]10 号文及国办发[2013]17 号文等相关规定对华纺置业核查期内的拟建项目、在建项目和已完工项目进行了自查，具体自查情况及自查意见如下：

（一）项目用地自查

根据划拨土地协议（划拨方式取得）、国有土地划拨决定书、土地使用权证、土地使用权出让金登记单，华纺置业项目用地情况具体如下：

	华纺安康居住小区一期	华纺安康居住小区二期
--	------------	------------

	华纺安康居住小区一期	华纺安康居住小区二期
划拨地块	划拨地块一	划拨地块二
土地使用权证书编号	滨国用（2007）第 7764 号	滨国用（2012）第 8835 号
面积（m ² ）	60,725	48,063
土地用途	城镇单一住宅用地	城镇住宅用地
位置	滨州市渤海二路以东、黄河十六路以北	滨州市黄河十六路以北，渤海二路以东
地号	单（03）-144	市东 07-223
建设情况	建设完毕，已投入使用	建设完毕，已投入使用

（二）关于是否存在闲置土地情形的自查

1、相关法律法规规定

根据国发[2008]3 号文第（六）条“严格执行闲置土地处置政策”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。”

《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”。

《闲置土地处置办法》第十四条规定：“除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：（一）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；（二）未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》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”。

《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”。

《闲置土地处置办法》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。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过一年；（二）调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴或者退还土地价款。改变用途后的土地利用必须符合土地利用总体规划和城乡规划；（三）由政府安排临时使用。待原项目具备开发建设条件，国有建设用地使用权人重新开发建设。从安排临时使用之日起，临时使用期限最长不得超过两年；（四）协议有偿收回国有建设用地使用权；（五）置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金，且

因规划依法修改造成闲置的，可以为国有建设用地使用权人置换其它价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。涉及出让土地的，应当重新签订土地出让合同，并在合同中注明为置换土地；（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”。

证监会会同国土资源部决定调整工作机制：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、自查方式

为自查核查期内华纺置业涉及土地闲置问题，本公司采取的自查方法包括但不限于：

（1）查阅核查期内列入自查范围房地产开发项目与土地使用权取得相关的土地划拨决定书、土地划拨协议合同、土地使用权证等权属证明文件资料；

（2）查阅核查期内列入自查范围房地产开发项目的土地出让金收据、发票及契税发票等土地出让金支付凭证；

（3）查阅核查期内列入自查范围房地产开发项目的立项批文、环评批复/备案、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证、竣工验收备案文件等建设批准文件及证照；

（4）自查核查期内列入自查范围房地产开发项目的投资比例及实际开发进度，自查目前尚未动工的拟建项目《国有土地划拨决定书》约定的动工开发日期是否已经超过一年；对于超过出让合同约定开工日期的，自查是否已根据相关规定签订补充合同延长开工期限；

（5）访谈华纺置业了解项目开工情况及投资情况，对于未完全按出让合同约定的开工日期开工建设的项目，了解核实延期开工的原因；

（6）查阅列入自查范围的房地产开发项目所在地地方国土资源部门出具的

核查期内华纺置业未因涉及闲置土地受到行政处罚、未被（立案）调查的证明文件；

（7）浏览相关国土资源部门网站，具体包括中华人民共和国国土资源部网站、核查期内列入自查范围房地产开发项目所在市、县、区的地方国土资源部门网站及其所在省份的省级国土资源部门网站，查阅政府主管部门公开披露的闲置土地行政处罚信息。相关网站信息如下表所示：

表 1：已浏览的国土资源部门网站信息

序号	国土部门名称	网址信息
1	中华人民共和国国土资源部	http://www.mlr.gov.cn/
2	山东省国土资源厅	http://www.sddl.gov.cn/
3	滨州市国土资源局	http://www.bzgtzy.gov.cn/
4	滨州市国土资源局滨城分局	http://www.btgt.gov.cn/

3、自查结果

华纺置业合法拥有国有土地使用权证书编号为滨国用（2007）第 7764 号、滨国用（2012）第 8835 号土地的土地使用权，并在该等地块上建设华纺安康居住小区。

根据划拨地块一之《国有土地划拨决定书》，划拨地块一的开工时间为 2007 年 4 月。根据划拨地块二之《划拨土地协议》，该协议未约定划拨土地二的建设工期。根据《滨州市建设工程竣工验收备案证》，划拨地块一上房产竣工验收备案时间为 2012 年 7 月，划拨地块二上房产竣工验收备案时间为 2014 年 2 月。

划拨地块一实际开工时间为 2010 年 7 月，实际竣工验收备案时间为 2012 年 7 月；划拨地块二实际开工时间为 2011 年 9 月，实际竣工验收备案时间为 2014 年 2 月。

由于华纺安康居住小区项目地块附近的渤海二路的公路基础设施在划拨地

块一应开工之时未建设完毕达到通行条件，周边配套基础设施未建设完毕，影响了华纺置业按照土地划拨决定书约定的工期开工建设。

4、自查意见

划拨地块一之《国有土地划拨决定书》，划拨地块一的开工时间为 2007 年 4 月。划拨地块一实际开工时间为 2010 年 7 月，实际竣工验收备案时间为 2012 年 7 月。由于华纺安康居住小区项目地块附近的渤海二路的公路基础设施在划拨地块一应开工之时未建设完毕达到通行条件，周边配套基础设施未建设完毕，影响了华纺置业按照土地划拨决定书约定的工期开工建设。

滨州市国土资源局滨城分局于 2015 年 10 月 15 日出具《证明》，证明“滨州华纺置业有限责任公司的华纺小区项目拥有合法土地使用权，滨州华纺置业有限责任公司自 2012 年 1 月 1 日至本证明出具之日，不存在因违反有关土地方面法律法规而受到处罚或者正在被（立案）调查的情形”。

滨州市国土资源局滨城分局于 2016 年 7 月 22 日出具《证明》，证明“滨州华纺置业有限责任公司在滨城区辖区范围内的生产经营用地均系拥有合法土地使用权的土地，已依法办理土地相关手续，滨州华纺置业有限责任公司自 2015 年 10 月 15 日至本证明出具之日，没有因违反有关土地方面法律法规而受到处罚或正在（立案）调查的情形”。

滨州市国土资源局滨城分局于 2016 年 12 月 1 日出具《证明》，证明“滨州华纺置业有限责任公司在滨城区辖区范围内的生产经营用地（土地证号滨国用（2007）第 7764 号，滨国用（2012）第 8835 号）均系拥有合法用地手续，自 2016 年 7 月 22 日至本证明出具之日，滨州华纺置业有限责任公司没有因违反有关土地方面法律法规而受到处罚或正在（立案）调查的情形”。

虽然华纺置业一期存在上述延期开工的情况，但建设华纺安康居住小区属于居住型房屋，2012 年 7 月竣工验收备案后投入使用，该等延期开工的情形已消除。根据滨州市国土资源局滨城分局出具的《证明》，上述延期开工情形消除的情况下，华纺置业上述用地符合《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。

（二）关于是否存在炒地行为的自查

1、相关法律法规规定

国发[2010]10 号文规定：“严格依法查处土地闲置及炒地行为”、“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”。

现行法律法规及规范性文件均未对“炒地”的含义、内容或适用条件作出具体明确的规定。根据《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》的规定：“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”。本公司根据对前述规定的理解，认为炒地行为是指取得国有建设用地使用权后不按照合同规定开工建设，且违反国家关于土地使用权转让的相关法律规定非法对外转让土地使用权的行为。

2、自查方式

为自查核查期内华纺置业涉及炒地问题，本公司采取的自查方法包括但不限于：

（1）查阅核查期内华纺置业的财务报表、审计报告等财务文件；

（2）查阅核查期内华纺置业的对外投资、合作项目合同/协议等法律文件；

（3）查阅列入自查范围的房地产开发项目所在地地方国土资源部门出具的核查期内华纺置业未因涉及炒地行为受到行政处罚、未被（立案）调查的证明文件；

（4）通过访谈华纺置业了解是否存在炒地行为；

（5）浏览华纺置业核查期内列入自查范围房地产开发项目所在地的国土资源部门网站，查阅政府主管部门公开披露的非法转让土地行政处罚信息，具体自查的网站信息参见表 1 所示。

3、自查结果

经本公司自查：

华纺置业核查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。

经查询国土资源部门网站，华纺置业核查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。

4、自查意见

基于上述自查情况，本公司认为，华纺置业核查期内房地产开发项目不存在炒地行为。

（三）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的自查

1、相关法律法规规定

《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”。

《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”。

国发[2010]10 号文第九条规定：“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”。

国办发[2013]17 号文第五条规定：“强化商品房预售许可管理”、“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”、“加强

房地产企业信用管理”、“及时记录、公布房地产企业的违法违规行为”。

2、自查方式

为自查核查期内华纺置业涉及捂盘惜售、哄抬房价问题，本公司采取的自查方式包括但不限于：

- （1）查阅华纺置业房地产开发项目的住房价目表；
- （2）华纺置业填写《关于房产销售情况的说明》以及其他相关资料及说明；
- （3）查阅华纺置业核查期内列入自查范围房地产开发项目取得的住房销售合同，分析是否存在签订虚假商品住房买卖合同哄抬房价的情形；
- （4）查阅核查期内华纺置业的财务报表和审计报告，自查核查期内住房的收入情况；
- （5）通过访谈华纺置业，了解是否存在捂盘惜售、哄抬房价的行为；
- （6）查阅列入自查范围的房地产开发项目所在地地方住房与城乡建设部门出具的核查期内华纺置业未因存在捂盘惜售、哄抬房价行为受到行政处罚、未被（立案）调查的证明文件。
- （7）登陆上述房地产开发项目涉及的政府主管部门网站，查询主管部门公示的房地产销售违法行为信息；
- （8）运用互联网搜索引擎进行搜寻房地产项目相关报道和公众投诉信息。

3、自查结果

经本公司自查：

- （1）华纺置业核查期内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；不存在故意采取畸高价格销售或通过签订虚假住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为。
- （2）华纺置业核查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，华

纺置业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。

4、自查意见

基于上述自查情况，本公司认为，华纺置业核查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。

五、结论意见

综上，本公司认为，本公司及其子公司在核查期内涉及房地产开发项目的企业共 1 家，为本公司全资子公司华纺置业。本公司核查期内列入自查范围的房地产开发项目不存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为；本公司核查期内未受到国土资源部门作出的行政处罚、未就其房地产开发项目收到有关国土资源部门发出的《闲置土地认定书》，本公司不存在正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

（以下无正文）

（此页无正文，为《华纺股份有限公司房地产业务自查报告》之签署页）

华纺股份有限公司

法定代表人（签名）：王力民

2016 年 12 月 5 日