

山东高速股份有限公司

关于房地产业务的专项自查报告

山东高速股份有限公司（以下简称“本公司”、“公司”或“山东高速”）根据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，按照国务院《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“国发〔2010〕10 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“国办发〔2013〕17 号文”）等相关文件规定，对本公司及下属房地产企业在报告期内（2013 年 1 月 1 日至 2016 年 9 月 30 日）的房地产开发项目是否存在土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的重大违法违规行为，以及是否存在因前述重大违法违规行为而被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了自查，并出具本专项自查报告。自查情况如下：

一、专项自查的范围

本公司及下属实际从事房地产业务的子公司开发的房地产项目（包括已完工项目、在建项目和拟建项目）如下：

（一）已完工项目

截至 2016 年 9 月 30 日，本公司及下属实际从事房地产业务的子公司尚无已完工项目。

（二）在建项目

截至 2016 年 9 月 30 日，本公司及下属实际从事房地产业务的子公司的在建项目如下：

序号	项目名称	所属公司	位置
1	玉兰花园项目	山东高速章丘置业发展有限公司	章丘市
2	文化中心项目	山东高速西城置业有限公司	济南市
3	园博园项目	济南汇博置业有限公司	济南市
4	畅和苑项目	山东高速西城置业有限公司	济南市
5	上下河项目	山东高速章丘置业发展有限公司	章丘市

（三）拟建项目

截至 2016 年 9 月 30 日，本公司及下属实际从事房地产业务的子公司的拟建项目如下：

序号	项目名称	所属公司	位置
1	宁华园林项目	济南盛邦置业有限公司	济南市
2	夹河岛项目	烟台合盛房地产开发有限公司	烟台市
3	滨州项目	山东高速滨州置业有限公司	滨州市

此外，2014 年 11 月，山东高速全资子公司山东高速投资发展有限公司通过山东产权交易中心公开挂牌，将其持有的山东高速盛轩房地产开发有限公司 82% 股权转让给山东鑫苑置业有限公司。

2016 年 6 月，山东高速全资子公司山东高速投资发展有限公司通过山东产权交易中心公开挂牌，将其持有的青岛绿城华景置业有限公司 60% 股权、山东财富纵横置业有限公司 51% 股权及山东高速绿城莱芜雪野湖开发有限公司 41% 股权转让给重庆京航股权投资基金合伙企业（有限合伙）。

2016 年 8 月，山东高速控股子公司山东高速西城置业有限公司通过山东产权交易中心公开挂牌转让畅和苑项目部分在建工程，截至本报告出具日，该交易正在进行中。

二、本次自查的具体内容和结论

（一）关于核查项目是否存在闲置土地问题的自查情况

1、自查依据及内容

（1）《闲置土地处置办法》（2012 年修订）（以下简称“现行《闲置办法》”）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。”

（2）现行《闲置办法》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）现行《闲置办法》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。”

（4）《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》规定：“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”，“对于是否存在土地闲置等违法违规行为的认定，原则应以国土资源管理部门公布的行政处罚信息为准。”

2、自查的具体情况

经自查，本公司及下属实际从事房地产业务的子公司中尚未动工的拟建房地产开发项目约定的动工开发日期尚未届至，或虽已届至但未超过约定的动工开发日期满一年，或属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，不存在闲置土地的情形；本公司及下属实际从事房地产业务的子公司中的在建房地产开发项目均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，不存在闲置土地的情形。

本公司及下属实际从事房地产业务的子公司中尚未动工的拟建房地产开发项目均已取得相关主管国土部门出具的无重大违法违规证明。

（二）关于是否存在炒地行为的自查情况

1、自查依据及内容

（1）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。”

（2）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。”

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年修订）（以下简称“《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”。

（4）《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，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”。

根据对前述规定的理解，本公司认为炒地行为是指房地产开发项目中，在取

得国有建设用地使用权后违反国家关于土地使用权转让的相关法律规定非法对外直接转让土地使用权的行为。

2、自查的具体情况

经自查，本公司及下属实际从事房地产业务的子公司在报告期内不存在炒地行为。

（三）关于是否存在捂盘惜售和哄抬房价问题的自查情况

1、自查依据及内容

（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，以下简称“国办发〔2010〕4号文”）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。”

（2）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。”

（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，以下简称“建房〔2010〕53号文”）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。”

（4）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、自查的具体情况

经自查，本公司及下属实际从事房地产业务的子公司在报告期内销售的项目不存在捂盘惜售、哄抬房价等重大违法违规行为。

三、关于是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情形

经自查及查询相关国土、住建部门的网站，本公司及下属实际从事房地产业

务的子公司在报告期内不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等重大违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

四、董事、监事、高级管理人员及控股股东、实际控制人的承诺情况

本公司董事、监事、高级管理人员及本公司控股股东做出书面承诺：

“关于山东高速股份有限公司（以下简称“山东高速”）房地产业务的自查报告已真实、准确、完整地披露了山东高速在报告期内（2013年1月1日至2016年9月30日）的房地产开发项目情况，山东高速在自查范围内不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等重大违法违规行为，不存在因前述重大违法违规行为而被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。如山东高速在自查范围内因存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等重大违法违规行为，给山东高速和投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担相应的赔偿责任。”

（以下无正文）

（本页无正文，为《山东高速股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》之盖章页）

山东高速股份有限公司

2016 年 12 月 9 日