

山东龙泉管道工程股份有限公司

关于房地产业务之自查报告

山东龙泉管道工程股份有限公司（以下简称“龙泉股份”或“公司”）于 2016 年 9 月 2 日召开 2016 年第二次临时股东大会，审议通过《关于公司 2016 年非公开发行股票方案的议案》等议案。

根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）2015 年 1 月 16 日下发的《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》）关于房地产行业上市公司再融资的相关要求，以及《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，2010 年 4 月 17 日颁布）、《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，2013 年 2 月 26 日颁布）及《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号，2012 年 6 月 1 日颁布）等规定，公司现就下属子公司的房地产业务是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了自查，并出具本自查报告。

一、自查依据

（一）国务院于 2010 年 4 月 17 日颁发了《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”），该文件第（八）条规定：“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”，“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。”

（二）国务院办公厅于 2013 年 2 月 26 日颁布了《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”），该文件第五条规定：“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。”

（三）中国证监会于 2015 年 1 月 16 日发布了《监管政策》，该文件规定：“加强中介机构把关职责”，“保荐机构或独立财务顾问、律师应当出具专项核查意见。在专项核查意见中明确说明是否已查询国土资源部门网站，相关房地产企业是否存在违法违规行为，是否存在被行政处罚或正在接受（立案）调查的情况。”，“上市公司应当及时披露用地违法违规被查处情况。上市公司申请涉房类再融资、并购重组项目时，应当公开披露报告期内相关房地产企业是否存在违法违规行为，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。上市公司的董事、高级管理人员及其控股股东、实际控制人或者其他信息披露义务人（包括上市公司重大资产重组或发行股份购买资产的交易对方）应当在信息披露文件中作出公开承诺，相关房地产企业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，将承担赔偿责任。”

二、自查范围

公司主营业务为预应力钢筒混凝土管（PCCP）、预应力混凝土管（PCP）、钢筋混凝土排水管（RCP）的生产、销售、安装及售后服务。截至本报告出具日，公司仅有一家全资子公司即淄博龙泉盛世置业有限公司（以下简称“龙泉置业”）从事房地产业务。

（一）龙泉置业的基本情况

名称	淄博龙泉盛世置业有限公司
注册资本	3,000万元
成立时间	2013年12月11日
住所	山东省淄博市博山区西外环路333号
法定代表人	刘长杰
股权结构	龙泉股份持有100%的股权
经营范围	房地产开发、销售；房屋中介；物业管理；建筑材料销售（以上经营范围需审批或许可经营的凭审批手续或许可证经营）（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)
业务资质	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书

(二) 龙泉置业房地产业务开展情况

2013年11月，公司出资设立淄博龙泉盛世置业有限公司，龙泉置业分别于2014年5月和2014年9月以竞拍方式取得淄博市博山区西外环路333号两宗商业用地的国有土地使用权，计划进行商业开发，具体情况如下：

序号	使用人	产权证号	使用权类型	使用权面积(m ²)	位置	终止日期	用途	开发项目
1	龙泉置业	淄国用(2014)第B01250号	出让	19,971.72	博山区西外环路333号	2054年6月9日	商服商业用地	龙泉科技大厦
2	龙泉置业	淄国用(2015)第B01302号	出让	52,521.81	博山区西外环路333号	2084年9月25日	城镇住宅	龙泉家园
				3,330.00	博山区西外环路333号	2054年9月25日	批发零售用地	龙泉家园

上述两宗国有土地原为公司总部办公及预应力钢筒混凝土管生产经营用地，土地性质为工业用地。2014年2月，博山区人民政府根据城市规划需要，对土地收储后将上述土地变更为商业、商服、住宅用地，经招拍挂程序出让给龙泉置业。

龙泉置业竞拍上述土地使用权的目的是建设龙泉科技大厦和龙泉家园两项房地产项目，其中，龙泉科技大厦部分用于公司自身的办公和科研，部分对外出售或出租，龙泉家园为住宅项目。截至目前，龙泉科技大厦已完工，正在办理竣工验收手续，龙泉家园尚未开始建设。

根据公司的业务发展规划，除上述两项房地产项目外，龙泉置业不计划从事其他房地产开发业务。

三、自查情况及结论

(一) 关于是否存在土地闲置的核查

1、关于土地闲置认定的主要规定

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年修正，以下简称“《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）根据国务院2008年1月3日颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）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。”

（3）“国发[2010]10号文”第（八）条规定：“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”，“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。”

（4）2012年6月1日，国土资源部修订的《闲置土地处置办法》（2012年7月1日起施行，以下简称“《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。”

（5）《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；对于是否存在正在被（立案）调查的事项，中介机构应当充分核查披露。”，“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、自查情况

（1）经核查，龙泉置业的房地产项目在开发过程中不存在下列情形：①超过出让合同约定动工开发日期满一年未动工开发；或②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。

龙泉置业的两个房地产开发项目中，龙泉科技大厦已完工，正在办理竣工验收手续。根据龙泉置业与淄博市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》，该项目的最晚动工期为2015年7月26日，龙泉置业于2014年8月29日取得《建设用地规划许可证》、2014年9月10日取得《建设工程规划许可证》、2014年9月12日取得《建筑工程施工许可证》并开工建设，不存在闲置土地的情形。

龙泉家园项目为拟建项目，根据龙泉置业与淄博市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》，该宗地建设项目应在2015年12月29日之前开工，后经淄博市国土资源局批准，开工时间延期至2016年12月29日。

2016年11月5日，博山区人民政府向淄博市国土资源局上报《关于淄博龙泉盛世置业有限公司龙泉家园项目用地无法按约定时间开工情况说明的函》，该函载明，因滨博高速改扩建，区政府因地制宜，在龙泉家园地块及周边区域策划‘城市客厅’项目，上述区域布局规划将重新调整，由此龙泉家园项目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等相关手续均无法办理，致使项目无法按约定时间开工建设。前述情形属于《闲置土地处置办法》第八条规定的政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的特殊情形，因此，龙泉家园项目不构成因违反《土地管理法》、《闲置土地处置办法》等房地产行业相关管理规定而应被收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的土地闲置情形。

龙泉置业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、土地被收回的情形或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及纳入核查范围的房地产项目所在区域的国土资源管理部门网站的公开信息，前述公开信息未显示龙泉置业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）根据龙泉置业所在地国土资源管理部门出具的相关证明，公司及龙泉置业不存在违反土地管理法律、法规而受到行政调查或行政处罚的情形。

3、自查结果

综上所述，龙泉置业所从事的房地产开发项目在开发过程中不存在国发[2008]3号文第（六）条、国发[2010]10号文第（八）条、国办发[2013]17号文第五条及《闲置土地处置办法》第二条所明确的闲置土地的情形。

（二）关于是否存在炒地行为的核查

1、关于炒地行为认定的主要规定

（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）《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：（一）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；（二）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。”

（3）《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）第十九条的规定：“未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让。”

（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》（2011年1月26日颁布，国办发[2011]1号文）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、自查情况

经自查，龙泉置业不存在将土地使用权进行转让的行为。

龙泉置业的房地产项目在开发过程中不存在违反上述规定非法对外转让土地使用权的炒地行为；龙泉置业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。

经核查房地产项目所在区域的国土资源管理部门网站的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龙泉置业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。

根据淄博市博山区国土资源管理部门出具的相关证明，公司及龙泉置业不存在有违反土地管理法律、法规而受到行政调查或行政处罚的情形。

3、自查结果

综上，公司下属全资子公司龙泉置业所从事的房地产项目在开发过程中不存在构成国发[2010]10号文、国办发[2011]1号文第五条项下炒地行为的情形。

（三）关于是否存在捂盘惜售和哄抬房价行为的核查

1、关于捂盘惜售和哄抬房价行为认定的主要规定

《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（2010年1月7日颁布，国办发[2010]4号）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”。

《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》（2010年4月13日颁布，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”，第（二）条规定：“严肃查处捂盘惜售等违法违规行为。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，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”、“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、自查情况

龙泉置业开发的房地产项目中，龙泉科技大厦主要为自用办公及部分出租或出售，目前已完工，正在办理竣工验收手续，龙泉置业暂无预售安排，若龙泉科技大厦竣工验收后有出售计划的，龙泉置业将依法办理销售许可证并按规定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，因此龙泉科技大厦不涉及捂盘惜售和哄抬房价的行为。

截至本报告出具日，龙泉家园项目尚未动工，不涉及捂盘惜售和哄抬房价的行为。

经查询房地产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龙泉置业存在捂盘惜售、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、自查结果

综上，公司下属全资子公司龙泉置业所从事的房地产开发项目中尚无取得预售/销售许可证的商品房项目，不存在建房[2010]53号文、国办发[2013]17号文规定的捂盘惜售和哄抬房价的行为。

四、公司董事、监事、高级管理人员及控股股东、实际控制人对公司房地产业务出具的相关承诺

公司全体董事、监事、高级管理人员及控股股东、实际控制人出具承诺如下：

“龙泉股份已在《山东龙泉管道工程股份有限公司关于房地产业务之自查报告》中对龙泉股份及其实际从事房地产开发业务的子公司的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘销售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了自查并进行了信息披露。

如龙泉股份存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘销售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给龙泉股份和投资者造成损失的，本人将按照有关法律、行政法规、其他规范性文件的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”

五、结论意见

综上所述，公司下属全资子公司龙泉置业所从事的房地产项目在开发过程中不存在被认定为闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价的违法行为，亦不存在因前述违法行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形，符合《监管政策》、国发[2008]3号文、《房地产管理法》、《闲置土地办法》、国办发[2010]4号文、国发[2010]10号文、建房[2010]53号文、国办发[2011]1号文及国办发[2013]17号文的有关规定。

（此页无正文，为《山东龙泉管道工程股份有限公司关于房地产业务之自查报告》之签章页）

山东龙泉管道工程股份有限公司

2016 年 12 月 28 日