

广州粤泰集团股份有限公司

关于2016年度非公开发行股票之

房地产业务专项自查报告

二〇一六年十二月

目 录

一、专项自查范围.....1

 （一）专项自查的期间.....1

 （二）专项自查的公司范围.....1

 （三）专项自查项目范围.....3

二、关于房地产经营开发是否符合相关规定的自查.....5

 （一）关于项目用地是否存在闲置土地情形的自查.....5

 （二）关于是否存在炒地行为的自查.....8

 （三）关于商品房开发项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的自查.....9

广州粤泰集团股份有限公司

关于 2016 年度非公开发行股票之房地产业务专项自查报告

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修正）、《国务院关于促进节约、集约用地的通知》（国发[2008]3号）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“国发[2010]10号文”）、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称“国办发[2010]4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》（以下简称“国办发[2013]17号文”）、国土资源部《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号，1999年通过、2012年修正）、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53号）以及中国证券监督管理委员会《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》（2015年1月16日发布，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，广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”或“粤泰股份”）组成调查小组对报告期内（即2013年度、2014年度、2015年度、2016年1-9月）的公司及纳入合并报表范围内的全资、控股子公司在房地产开发过程中是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查，并出具自查报告如下：

一、专项自查范围

（一）专项自查的期间

2013年1月1日至2016年9月30日。

（二）专项自查的公司范围

2013年1月1日至2016年9月30日，本公司合并报表范围内共有公司共30家（其中涉及本次专项自查的公司共9家），具体如下表：

序号	公司全称	公司级次	持股比例 (%)	是否涉及本次 专项自查
1.	广州粤泰集团股份有限公司	母公司	/	是
2.	广州保税区东华实业发展有限公司	一级控股子公司	90	否
3.	广州市住友房地产有限公司	一级控股子公司	90	否
4.	江门市粤泰房地产开发有限公司	一级全资子公司	100	是
5.	北京东华虹湾房地产开发有限公司	一级控股子公司	70	否
6.	三门峡粤泰房地产开发有限公司	一级全资子公司	100	是
7.	广东省富银建筑工程有限公司	一级全资子公司	100	否
8.	江门市启业劳务有限公司	二级子公司	100	否
9.	沈阳东华弘玺房地产开发有限公司	一级控股子公司	94	否
10.	信宜市信誉建筑工程有限公司	一级全资子公司	100	否
11.	信宜市东信贸易服务有限公司	一级全资子公司	100	否
12.	西安东华置业有限公司	一级控股子公司	68	否
13.	广州旭城实业发展有限公司	一级全资子公司	100	是
14.	广东新豪斯建筑设计有限公司	一级全资子公司	100	否
15.	茶陵县明大矿业投资有限责任公司	一级控股子公司	65	否
16.	广州粤东铎矿业有限公司	一级控股子公司	90	否
17.	茶陵嘉元矿业有限公司	一级全资子公司	100	否
18.	广州普联房地产开发有限公司	一级控股子公司	55	是
19.	广州亿城泉说酒店有限公司	二级子公司	55	否
20.	广州茂华物业管理有限公司	二级子公司	55	否
21.	海南白马天鹅湾置业有限公司	一级全资子公司	100	是
22.	海南粤泰投资有限公司	二级子公司	100	否
23.	海南江宏实业有限公司	三级子公司	100	是
24.	广东国森林业有限公司	二级子公司	100	否
25.	广州广心益贸易有限公司	三级子公司	100	否
26.	广州绿苗贸易有限公司	三级子公司	100	否
27.	淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	一级控股子公司	90	是
28.	广州粤泰金控投资有限公司	一级控股子公司	85	否
29.	深圳前海粤宏投资合伙企业(有限合伙)	一级控股合伙企业	80	否
30.	广州市东御房地产有限公司	一级控股子公司	100	否

注：表格中不涉及本次专项自查的公司共21家，原因是报告期内无房地产开发项目。

（三）专项自查项目范围

经公司自查，本公司及其控股子公司报告期内涉及房地产开发项目共计16个，其中：1) 竣工项目3个（指报告期内整个地块已经办结工程竣工验收备案手续的项目）；2) 在建项目9个（指已经获得建筑工程施工许可证，但尚未办理完毕工程竣工验收备案手续的项目）；3) 拟建项目4个（指已签署土地出让合同，但尚未取得建筑工程施工许可证的项目）。具体情况如下：

1、竣工项目

以截至本报告出具日已取得竣工验收备案表¹为准，竣工项目基本情况如下：

序号	开发主体	项目位置	项目名称	土地用途
1	北京博成房地产有限公司 ²	北京	北京青年路居住小区	住宅、商业、地下商业、地下车库
2	广州粤泰集团股份有限公司	广州	益丰花园（益丰小区三期）	城镇住宅
3	广州普联房地产开发有限公司	从化	广州从化亿城花园 ³	商住用地

上述项目中，因北京博成房地产有限公司全部股权在报告期内已转让给广州粤泰控股集团有限公司（以下简称“粤泰控股”），本公司认为北京青年路居住小区项目不应纳入本次商品房销售事宜自查范围，仅作为用地事宜自查的项目；益丰花园（益丰小区三期）项目应同时纳入本次用地事宜自查和商品房销售事宜自查范围；广州从化亿城花园项目因系在公司入股该项目公司之前已竣工的房地产开发项目，故公司认为该项目不应纳入本次用地事宜自查范围，仅作为商品房销售事宜自查的项目。

2、在建项目

¹在粤泰股份持有北京青年路居住小区项目的时间内，北京青年路居住小区项目的中区锅炉房已完工，但尚未办理竣工备案手续。

² 2013年6月13日，粤泰股份与粤泰控股签署《出资转让协议书》，约定粤泰股份将其持有北京博成房地产有限公司的全部股权转让给粤泰控股，并已于2013年7月5日办理完毕工商变更登记手续。

³ 2014年12月11日，广州普联房地产开发有限公司（“广州普联”）取得该项目全部建设工程的《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》（穗从建验备 2014-070），载明：住宅楼工程 85 幢、商业工程 1 幢工程的竣工验收备案文件已收讫，文件齐全。同意备案。项目开工日期为 2011 年 8 月 1 日，竣工验收日期为 2014 年 7 月 11 日；建筑面积：70762 平方米。

根据公司、广州市亿城置业有限公司（“广州亿城”）与广州普联于 2015 年 9 月 18 日签署的《亿城泉说项目合作协议书》，广州亿城现持有广州普联 100% 股权；公司拟通过向广州普联增资的方式，取得广州普联 55% 的股权。广州普联于 2015 年 10 月 20 日就前述股权变更取得穗工商（从）内变字[2015]第 22201510160051 号《准予变更登记（备案）通知书》，并于当天取得新的营业执照。

以截至本报告出具日已取得建筑工程施工许可证为准，在建项目基本情况如下：

序号	开发主体	项目位置	项目名称	土地用途
1	广州粤泰集团股份有限公司 ⁴	广州	广州东华枫尚阁项目（曾用名“嘉盛大厦”）	批发零售、城镇住宅
2	广州旭城实业发展有限公司	广州	广州东华荣廷府项目（曾用名“荣庆二期”）	批发零售、城镇住宅
3	广州粤泰集团股份有限公司	广州	广州天鹅湾二期	住宅
4	广州粤泰集团股份有限公司	广州	广州雅鸣轩	商服、住宅
5	海南白马天鹅湾置业有限公司	海南	海南白马天鹅湾	城镇住宅、住宿餐饮
6	海南江宏实业有限公司	海南	海南海口香江丽景	住宅
7	江门市粤泰房地产开发有限公司	江门	江门江海花园南区（天鹅湾）（含江海花园南区小学）	城镇混合住宅
8	江门市粤泰房地产开发有限公司	江门	兴南小区（F组团、C组团）	城镇混合住宅
9	三门峡东华房地产开发有限公司	三门峡	三门峡天鹅湾一期东区项目	住宅

3、拟建项目

以截至本报告出具日至少已签订国有土地使用权出让合同，但尚未取得建筑工程施工许可证为准，拟建项目基本情况如下：

序号	开发主体	项目位置	项目名称	土地用途
1	三门峡粤泰房地产开发有限公司	三门峡	三门峡天鹅湾一期西区	商业、住宅
2	淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	淮南	淮南天鹅湾（西校区）	商服、住宅、公共绿地
3	淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	淮南	淮南天鹅湾（中校区）	商服、住宅、公共绿地
4	淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	淮南	淮南天鹅湾（北校区）	商服、住宅

⁴ 在 2008 年粤泰股份通过司法拍卖收购嘉盛大厦项目之前，嘉盛大厦项目曾于 2001 年取得《建筑工程施工许可证》（440101200109070101），2015 年 6 月 5 日，粤泰股份就本项目取得《建筑工程施工许可证》（编号 440102201506050901）并己进行开发建设。

二、关于房地产经营开发是否符合相关规定的自查

本公司根据现行有效的国务院房地产调控政策规定，将自查内容主要分成土地闲置、炒地及捂盘惜售、哄抬房价情形的自查三个方面。

自查结果如下：

（一）关于项目用地是否存在闲置土地情形的自查

1、自查依据

根据《土地管理法》第三十七条、《城市房地产管理法》第二十六条及《闲置土地处置办法》第二条等相关规定，下列情形构成闲置土地：（1）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；（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，中止开发建设满一年的。

根据《城市房地产管理法》第二十六条，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。

《闲置土地处置办法》第八条列举了属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的六种特殊情形，包括：（1）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；（2）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；（3）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；（4）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；（5）因军事管制、文物保护等无法动工开发的；（6）政府、政府有关部门的其他行为。

除不可抗力及上述属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的六种特殊情形外，《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。

另，根据《监管政策》，“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”，同时，“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”。

2、自查情况

公司就本公司及其下属房地产子公司的前述房地产项目是否存在土地闲置问题进行了自查。首先，针对纳入本次用地事宜自查范围的项目报告期内是否存在超过土地出让合同约定动工开发日期满一年未动工开发的情形。其次，自查在建项目中是否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。最后，自查纳入本次用地事宜自查范围的项目在报告期内是否受到国土资源部门关于土地闲置的行政处罚或正在接受立案调查。

经自查，截至本报告出具日，本公司竣工、在建、拟建的项目中，三门峡天鹅湾一期西区项目曾被当地国土部门下达《土地闲置认定书》，具体情况如下：

2015年11月3日，陕县国土局下达《闲置土地认定书》（编号为：陕国土闲认字[2015]01号、陕国土闲认字[2015]02号），认定三门峡天鹅湾一期西区项目

用地为闲置土地。2016年3月11日，陕县人民政府作出《行政复议决定书》（陕复决字[2016]第2号、陕复决字[2016]第3号），认定申请人三门峡粤泰房地产开发有限公司取得土地后先因政府征地补偿未到位遭村民阻挠无法进地施工，后因地块容积率指标不一致无法办理开工手续，被申请人以超过合同约定开工建设日期两年以上为由对其下达闲置土地认定书，不具有相关事实依据；且被申请人作出的《闲置土地调查通知书》和《闲置土地认定书》内容不符合法律规定，未列明《闲置土地处置办法》第六条及第十条规定应列明的相关事实和依据，决定撤销陕县国土局作出的《闲置土地认定书》（陕国土闲认字[2015]01号、陕国土闲认字[2015]02号）。

2016年12月14日，三门峡市陕州区国土资源局出具《关于三门峡天鹅湾西区项目动工开发的函》，确认：2015年11月在原县政府的统一协调下，三门峡天鹅湾西区项目完成了项目规划指标的调整工作；因2016年1月撤县改区，三门峡市政府要求陕州区范围内的城市规划由三门峡市城乡规划局统一管理，三门峡粤泰房地产开发有限公司提交的规划报建手续还需报市规划和住建部门审批；并要求西区项目土地必须于2017年5月31日前动工开发建设。

根据三门峡市陕州区国土资源局2016年12月16日出具的《证明》，证明三门峡粤泰房地产开发有限公司自2013年1月1日期至今，严格遵守国家土地管理相关法律、行政法规和部门规章的规定，不存在违反国家土地管理的重大违法违规行为，亦不存在因违反相关规定而受到土地管理部门行政处罚的情形。

基于上述，本公司认为，三门峡天鹅湾一期西区项目虽存在延期动工情形，但主要是公司取得土地后先因政府征地补偿未到位遭村民阻挠未按约交付土地，后因地块容积率指标不一致无法办理开工手续，以及陕县撤县改区导致规划报建手续审批延迟等原因导致，属于《闲置土地处置办法》第八条规定的“属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟”情形之（一）、（二）、（六），属于不应受处罚的闲置土地情形。

除三门峡天鹅湾一期西区项目外，其余项目在报告期内均不存在土地闲置情形，未曾收到有关国土部门发出的《闲置土地认定书》或相关立案调查文件，亦不存在因为闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。

另经查询国土资源部及项目所在地区的国土资源部网站，报告期内本公司竣工、在建、拟建的项目均不存在因闲置土地受到国土资源部门作出的行政处罚或正在被国土资源部门（立案）调查的情形。

（二）关于是否存在炒地行为的自查

1、自查依据

根据《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。

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。”

国办发[2011]1号文第五部分规定，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，公司确认，通过查询中华人民共和国国土资源部、中华人民共和国住房和城乡建设部、公司各项目所在地国土规划资源管理部门、房屋管理部门的网站，根据公司及其下属房地产子公司取得的土地使用权取得文件、房地产项目建设手续审批文件，以及相关主管部门出具的证明文件，报告期内本公司及下属房地产子公司系依照法律法规的规定取得相关土地使用权并用于房地产项目开发，不存在因炒地行为被行政处罚或立案调查的情况。

（三）关于商品房开发项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的自查

1、自查依据

根据《房地产管理法》第四十五条规定，商品房预售应当符合以下条件：（1）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；（2）持有建设工程规划许可证；（3）按提供的预售商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已确定施工进度和竣工交付日期；（4）向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。

国办发[2010]4号文要求继续整顿房地产市场秩序：要结合当地实际，合理确定商品房住房项目预售许可的最低规模，不得分层、分单元办理预售许可。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。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。

国发[2010]10号文要求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。住房城乡建设部门要对已发放预售许可证的商品住房项目进行清理，对存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为的房地产开发企业，要加大曝光和处罚力度，问题严重的要取消经营资格，对存在违法违规的要追究相关人员的责任。

国办发[2013]17号文进一步规定：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，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。

建房[2010]53号文第一条第（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。

建房[2010]53号文第一条第（二）款规定，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、自查情况

报告期内，公司正在进行商品房预售的项目包括：益丰花园（益丰小区三期）项目、广州从化亿城花园项目、海南白马天鹅湾项目、海南海口香江丽景项目、江门江海花园南区项目等，该等项目均已取得商品房预售许可证，不存在无证销售的情形。

通过查阅有关项目公司主管机关出具的证明文件，并经检索房屋管理部门的网站等自查手段，本公司确认，报告期内所涉项目公司均已公开房源，明码标价对外销售，不存在国发[2010]10号文第（九）条、国办发[2013]17号文第五条项下捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因捂盘惜售、哄抬房价被行政处罚或被立案调查的情况，且所涉项目公司在上述商品住宅项目的销售过程中，与购房人订立书面购房合同，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而被行政机关查处或处罚的行为。

（以下无正文，接签署页）

本页为《广州粤泰集团股份有限公司关于 2016 年度非公开发行股票之房地产业务专项自查报告》之签署页

广州粤泰集团股份有限公司

2016 年 12 月 28 日