

信达地产股份有限公司

关于房地产业务的专项自查报告

根据中国证监会 2015 年 1 月 16 日发布的《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”）中对于房地产行业上市公司再融资的核查要求，并依据“国办发[2013]17 号文”的规定，信达地产股份有限公司（以下简称“本公司”）对自查期间本公司及下属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进行了专项自查，并出具本专项自查报告。

现将本次自查的情况报告如下：

一、自查期间

本次自查期间为 2014 年度、2015 年度及 2016 年度（以下简称“报告期”）。

二、自查范围

经自查，报告期内，本公司及其下属公司已完工、在建及储备的房地产开发项目共计 99 个，其中储备项目 30 个、在建项目 29 个、已完工项目 40 个，具体如下表所示：

1. 储备项目

序号	项目名称	开发单位	项目所在地
1	宝山区罗泾镇区 09-06 地块	上海宝山信达银晟置业有限公司	上海
2	宝山区宝山新村顾村 A 单元 10-03、10-05 地块	上海坤安置业有限公司	上海
3	集士港 4#地块二期剩余土地	宁波建信置业有限公司	宁波
4	汪董四明、2 号地块	宁波永顺房地产有限公司	宁波
5	蓝湖郡剩余地块	芜湖镜湖信达房地产开发有限公司 (现在已经更名为芜湖信达房地产开发有限公司)	芜湖
6	海上传奇剩余地块	芜湖万科信达房地产有限公司	芜湖
7	秀山·信达城剩余土地	马鞍山建银房地产开发有限公司	马鞍山
8	信达天御剩余地块	安徽建银房地产开发有限公司	合肥
9	合肥滨湖区 BH2014-05 剩余地块	安徽金湖信达置业有限公司	合肥

10	Q-10-2 地块	合肥亚太科技发展有限公司	合肥
11	雅山新天地 C 区二期剩余土地	新疆信达银通置业有限公司	乌鲁木齐
12	2015-wxg-011 号地块	新疆信致达房地产开发有限公司	乌鲁木齐
13	2015-wxg-012 号地块	新疆信致达房地产开发有限公司	乌鲁木齐
14	信达海天下三期剩余土地	海南信达置业公司	海口
15	信达海天下五期	海南信达置业公司	海口
16	南丽湖 1 号二期	海南幸福城投资有限公司	海口
17	琼海度假村项目	琼海信达置业有限公司	琼海
18	信达龙湾剩余土地	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	长春
19	信达理想新城剩余土地	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	沈阳
20	沈阳文萃路项目	沈阳德利置业有限公司	沈阳
21	信达泉天下剩余土地	信达（阜新）房地产开发有限公司	阜新
22	滨江蓝庭剩余土地	信达重庆房地产开发有限公司	重庆
23	嘉骏广场地块	广东嘉骏投资置业有限公司	湛江
24	麻章地块	湛江市兰花房地产开发有限公司	湛江
25	龙王围地块	湛江市兰花房地产开发有限公司	湛江
26	大运家园地块	湛江市兰花房地产开发有限公司	湛江
27	炭步镇住宅地块	广州中铄房地产开发有限公司	广州
28	炭步镇金融商务地块	广州中铄房地产开发有限公司	广州
29	东平路地块	广州市润越投资有限公司	广州
30	坪山 G11337-0101 地块	深圳信润房地产开发有限公司	深圳

注：杭政储出[2016]9 号地块（奥体单元 MU-01、MU-02、MU-03 地块），因采取联合开发模式，本公司与合作方共同控制该项目，土地储备中未包含此地块。

2. 在建项目

序号	项目名称	开发单位	项目所在地
1	信达北苑 09-02 剩余地块	上海宝山信达银晟置业有限公司	上海
2	松江 C19-01 地块一期	上海松江信达银瓴置业有限公司	上海
3	松江 C19-01 地块二期	上海松江信达银瓴置业有限公司	上海
4	杭州上城区南星单元 B-02 地块	杭州信达地产有限公司	杭州
5	高桥项目	宁波银鑫房地产开发有限公司	宁波
6	下应“B”地块项目二期	宁波银鑫房地产开发有限公司	宁波
7	东钱湖 07-7 地块项目一期	宁波东钱湖信达中建置业有限公司	宁波
8	东钱湖 07-7 地块项目二期	宁波东钱湖信达中建置业有限公司	宁波
9	嘉兴市科技城一期	嘉兴市格澜置业有限公司	嘉兴
10	嘉兴市科技城二期	嘉兴市格澜置业有限公司	嘉兴

11	信达香格里拉三期	嘉兴市信达香格里拉置业有限公司	嘉兴
12	信达翰林兰庭二期	嘉兴汉唐置业有限公司	嘉兴
13	信达·天御一期 S-11 号地块	安徽建银房地产开发有限公司	合肥
14	信达·天御一期 S-13 号地块	安徽建银房地产开发有限公司	合肥
15	信达·天御二期 S1-14 号地块	安徽建银房地产开发有限公司	合肥
16	信达·天御二期 S1-17 号地块	安徽建银房地产开发有限公司	合肥
17	公园里一期（合肥滨湖区 BH2014-05 地块）	安徽金湖信达置业有限公司	合肥
18	秀山·信达城二期 D 地块	马鞍山建银房地产开发有限公司	马鞍山
19	信达·蓝湖郡二期一标段	芜湖信达房地产开发有限公司	芜湖
20	信达·蓝湖郡二期三标段	芜湖信达房地产开发有限公司	芜湖
21	海上传奇二期	芜湖万科信达房地产有限公司	芜湖
22	海上传奇三期	芜湖万科信达房地产有限公司	芜湖
23	芜纺西合院地块	芜湖信达房地产开发有限公司	芜湖
24	信达国际金融中心	山西信达房地产开发有限公司	太原
25	信达·银海御湖一期	海南信达置业有限公司	琼海
26	理想新城一期二组团	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	沈阳
27	信达泉天下一期	信达（阜新）房地产开发有限公司	阜新
28	信达国际二期	重庆信达星城置业有限公司	重庆
29	滨江蓝庭（一期）	信达重庆房地产开发有限公司	重庆

3. 已完工项目

序号	项目名称	开发单位	项目所在地
1	集士港 4#地块一期	宁波建信置业有限公司	宁波
2	月湖项目	浙江信达地产有限公司	宁波
3	格兰英郡三期	嘉兴市格林置业有限公司	嘉兴
4	信达南郡三期	嘉兴市信达南郡置业有限公司	嘉兴
5	西山银杏二期	合肥蜀山经济发展有限责任公司	合肥
6	银杏尚郡一期	合肥庐州房地产开发有限公司	合肥
7	信达海天下三期 1 区	海南信达置业有限公司	海口
8	千禧银杏苑一期	青岛千禧置业有限公司	青岛
9	千禧银杏苑二期	青岛千禧置业有限公司	青岛
10	理想新城一期二组团西侧商业	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	沈阳
11	理想新城三期	沈阳穗港房地产投资开发有限公司	沈阳
12	信达·龙湾（一期一阶段）	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	长春
13	雅山新天地 C2 区	新疆信达银通置业有限公司	乌鲁木齐

序号	项目名称	开发单位	项目所在地
14	信达蓝爵一期	上海松江信达银泰房地产开发有限公司	上海
15	信达蓝爵二期	上海松江信达银泰房地产开发有限公司	上海
16	信达蓝爵三期	上海松江信达银泰房地产开发有限公司	上海
17	格兰英郡四期	嘉兴市格林置业有限公司	嘉兴
18	格兰晴天	宁波银鑫房地产开发有限公司	宁波
19	信达银郡二期	绍兴信达建设开发有限公司	绍兴
20	信达香格里拉一期	嘉兴市信达香格里拉置业有限公司	嘉兴
21	信达大厦	芜湖建银房地产开发有限公司	芜湖
22	信达·荷塘月色	芜湖建银房地产开发有限公司	芜湖
23	信达·银杏尚郡二期	合肥庐州房地产开发有限公司	合肥
24	秀山·信达城一期	马鞍山建银地产开发有限公司	马鞍山
25	蓝庭福邸	青岛信达置业有限公司	青岛
26	信达·龙湾(一期)	长春信达丰瑞房地产开发有限公司	长春
27	雅山新天地 C 区二期(31#32#33#)	新疆信达银通置业有限公司	乌鲁木齐
28	信达·海天下四期	海南信达置业有限公司	海口
29	集士港 4#地块二期(部分)	宁波建信置业有限公司	宁波
30	信达国际一期	重庆信达星城置业有限公司	重庆
31	信达兰韵春天	台州信达格兰置业有限公司	台州
32	新城国际三期	安徽基石置业有限公司	合肥
33	信达北苑 09-02 部分地块	上海宝山信达银晟置业有限公司	上海
34	下应“B”地块项目一期	宁波银鑫房地产开发有限公司	宁波
35	信达香格里拉二期	嘉兴市信达香格里拉置业有限公司	嘉兴
36	信达翰林兰庭一期	嘉兴汉唐置业有限公司	嘉兴
37	信达·天御一期 S-10 号地块	安徽建银房地产开发有限公司	合肥
38	信达·蓝湖郡一期	芜湖信达房地产开发有限公司	芜湖
39	信达·蓝湖郡二期二标段	芜湖信达房地产开发有限公司	芜湖
40	海上传奇一期	芜湖万科信达房地产有限公司	芜湖

三、自查情况

(一) 是否存在闲置土地、炒地的情形

1. 是否存在闲置土地的情形

(1) 自查依据

《城市房地产管理法》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”。

另根据《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”。同时，该办法第八条规定：“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”。

《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”。

（2） 自查结果

经自查，2013 年 7 月 18 日，海口市国土资源局向本公司子公司海南信达置业公司做出“海土资处字[2013]79 号”《征缴土地闲置费决定书》，认为该公司取得“海口市国用（2011）第 006206 号”《国有土地使用权证》后未按期开发造成

闲置，据此责令海南信达置业公司自收到决定书之日起一年内对该地进行动工开发并征缴土地闲置费 262.4745 万元。后海南信达置业公司就该决定书提起行政诉讼。经海口市秀英区人民法院“（2014）秀行初字第 48 号”和海口市中级人民法院“（2014）海中法行终字第 117 号”《行政判决书》，判决撤销了前述《征缴土地闲置费决定书》。对此，本公司认为，《中华人民共和国行政诉讼法》第六十五条规定，“当事人必须履行人民法院发生法律效力的判决、裁定”。前述海口市国土资源局作出的《征缴土地闲置费决定书》已经法院终审判决予以撤销，海南信达置业公司不存在闲置土地的情况。

经自查，2014 年 6 月 28 日，定安县国土环境资源局向本公司子公司海南幸福城公司作出“定土环资用字[2014]64 号”《征缴土地闲置费决定书》，认为该公司存在土地闲置情况并征缴土地闲置费 969.1817 万元。随后，海南幸福城公司就该决定书提起行政诉讼。2014 年 11 月 6 日，海南省定安县人民法院作出“（2014）定行政初字第 10 号”《行政判决书》，以处罚主体不适格为由撤销了前述《征缴土地闲置费决定书》。2015 年 1 月 14 日，定安县人民政府再次作出“定府[2015]4 号”《征缴土地闲置费决定书》，向海南幸福城公司征缴土地闲置费 969.1817 万元。对此，海南幸福城公司向海南省第一中级人民法院提起行政诉讼。2015 年 4 月 23 日，该院作出“（2015）海南一中行初字第 23 号”《行政判决书》，判决撤销定安县人民政府作出的《征缴土地闲置费决定书》，定安县人民政府向海南省高级人民法院提出上诉。2015 年 12 月 14 日，海南幸福城投资有限公司与定安县人民政府就本案达成《和解协议》，定安县人民政府同意向海南省高级人民法院申请撤回上诉。2015 年 12 月 25 日，海南幸福城投资有限公司收到海南高级人民法院的《行政裁定书》（2015 琼行终字第 165 号），终审裁定准许定安县人民政府撤回上诉。

综上，经自查，报告期内，本公司及下属公司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；本公司及下属公司已经动工开发建设、尚未竣工的在建项目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；海南信达置业公司和海南幸福城公司的上述情况并未实际构成闲置土地的重大违法；除该情况外，报告期内，本公司及下属公司未曾受到国土资源部门因土地闲置作出的行政

处罚，不存在因土地闲置正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

2. 是否存在炒地的情形

（1） 自查的主要依据

根据《房地产管理法》第三十九条第一款规定，“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”。

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十九条规定，“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”。

“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”。

（2） 自查结果

经自查，报告期内，本公司及下属公司在不存在直接对外转让土地使用权的行为。根据对国土资源部网站和本公司及下属公司房地产开发项目所在地区的国土资源部门网站的查询结果、主管国土资源部门出具的证明文件和公司的自查结果，本公司及下属公司在报告期内未曾受到国土资源部门就炒地行为作出的行政处罚，不存在因炒地正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

（二） 是否存在捂盘惜售、哄抬房价的情形

1. 主要自查依据

《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》（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”。

2、自查结果

经自查，报告期内，本公司及下属公司列入自查范围的在售商品住房开发项目均在取得《商品房预售许可证》后10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格。其商品房定价无明显背离市场价格的情形，不存在违反法律法规及规范性文件规定的哄抬房价行为。根据本公司的自查结果及对下属公司房地产开发项目所在地区的有关主管部门网站的查询结果、有关主管部门出具的证明文件，本公司及下属子公司在报告期内未曾受到有关主管部门就商品住房开发项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为作出的行政处罚，不存在因商品住房开发项目涉及捂盘惜售、哄抬房价正在被有关主管部门（立案）调查的情况。

四、董事、监事、高级管理人员、控股股东及最终母公司的承诺情况

1、本公司董事、监事和高级管理人员已作出书面承诺：

“信达地产已在《信达地产股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》中对信达地产及其实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内（2014年1月1日至2016年12月31日）的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地及捂盘惜售、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）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。报告期内，信达地产及其子公司如存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、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，并因此给信达地产和投资者造成损失的，本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”

2、本公司控股股东信达投资有限公司已作出书面承诺：

“信达地产已在《信达地产股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》中对信达地产及其实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内（2014年1月1日至2016年12月31日）的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地及捂盘惜售、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）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。报告期内，信达地产及其子公司如存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、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，并因此给信达地产和投资者造成损失

的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”

3、本公司最终母公司中国信达资产管理股份有限公司已作出书面承诺：

“信达地产已在《信达地产股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》中对信达地产及其实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内（2014年1月1日至2016年12月31日）的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地及捂盘惜售、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）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。报告期内，信达地产及其子公司如存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、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，并因此给信达地产和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”

信达地产股份有限公司

2017年3月28日