

证券代码：000797

证券简称：中国武夷

公告编号：2017-129

债券代码：112301

债券简称：15 中武债

## 中国武夷实业股份有限公司房地产业务专项自查报告

中国武夷实业股份有限公司（以下简称“中国武夷”或“公司”）根据中国证监会于 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》的相关要求，按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号，以下简称“国务院 3 号文”）、《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“国务院 10 号文”）、《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 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》（国办发〔2013〕17 号，以下简称“国办 17 号文”）、《城市房地产管理法》、《闲置土地处置办法（2012 修订）》（国土资源部令第 53 号）、《商品房销售明码标价规定》及其他相关法律、行政法规、部门规章和规范性文件的规定，对公司的房地产业务在下文所述期内（2014 年度、2015 年度、2016 年度、2017 年 1-6 月）是否存在闲置用地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题进行了专项自查，并出具了专项自查报告，自查情况如下：

### 一、本次专项自查的范围

根据中国证监会针对房地产行业上市公司再融资项目的最新要求并结合公司的实际情况，本次专项自查的范围为公司及控股子公司在上述期内在建、拟建、已完工在售项目及于上文所述期前完工但上文所述期内尚未清盘的房地产开发项目。公司及控股子公司本次专项自查范围内项目概况如下表所示：

| 公司名称          | 项目名称     | 土地坐落             | 土地面积<br>(平方米) | 土地取得方式 | 土地出让合同签订时间 | 状态    |
|---------------|----------|------------------|---------------|--------|------------|-------|
| 北京武夷房地产开发有限公司 | 北京武夷花园南区 | 通州区潞城镇           | 286,615.42    | 出让     | 2003.1.10  | 在建未销售 |
| 南京武夷房地产开发有限公司 | 南京武夷水岸家园 | 南京市江宁区东山街道上坊泥塘社区 | 128,953.3     | 出让     | 2006.10.30 | 尾盘在售  |

| 公司名称               | 项目名称            | 土地坐落                | 土地面积<br>(平方米) | 土地取得方式 | 土地出让合同签订时间 | 状态    |
|--------------------|-----------------|---------------------|---------------|--------|------------|-------|
|                    | 南京武夷商城凌云阁（C 组团） | 南京市江宁区东山镇城北路        | 18,738        | 出让     | 2014.6.16  | 在建未销售 |
| 南京名仕园置业有限公司        | 南京武夷名仕园         | 南京市江宁区科学园学十二路以南、弘景  | 105,124.3     | 出让     | 2012.12.27 | 在建在售  |
| 南京武宁房地产开发有限公司      | 南京武夷绿洲          | 江宁科学园天元中路99号        | 447,172       | 出让     | 2002.6.26  | 在建在售  |
| 重庆武夷房地产开发有限公司      | 重庆武夷滨江          | 重庆市南岸区南滨路           | 106,771       | 出让     | 2004.8.30  | 在建在售  |
| 长春宝成置业有限公司         | 长春武夷嘉园          | 长春市二道区吉林大路89号       | 64,080        | 出让     | 2003.10.18 | 已售完   |
| 福建南平武夷房地产开发有限公司    | 南平武夷花园五期        | 南平水东村至南平电线电缆厂西侧     | 17,880        | 出让     | 1993.12.18 | 尾盘在售  |
| 福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司 | 南平武夷名仕园         | 南平迎宾路199号（原南平师专）地块  | 130,274.2     | 出让     | 2010.12.10 | 在建在售  |
| 福建建瓯武夷房地产开发有限公司    | 建瓯武夷花园          | 建瓯市朝天门              | 73,611.5      | 出让     | 2008.6.27  | 在建在售  |
| 福建武夷嘉园房地产开发有限公司    | 涵江武夷嘉园          | 莆田市涵江区塘北片区黄安小区      | 63,353.39     | 出让     | 2008.2.27  | 尾盘在售  |
|                    | 涵江武夷·木兰都        | 莆田市涵江区塘北片区内         | 84,223.91     | 出让     | 2013.1.21  | 在建在售  |
| 武夷名仕（诏安）房地产有限公司    | 诏安武夷名仕园A区       | 诏安县华林路西侧            | 46,517        | 出让     | 2006.12.31 | 在建在售  |
| 诏安武夷永华房地产有限公司      | 诏安武夷名仕园B区       | 诏安县工业园区             | 21,418.20     | 出让     | 2009.6.19  | 在建未售  |
| 扬州武夷房地产开发有限公司      | 武夷·金域国际         | 运河西路以南、沙施河以西        | 18,587        | 出让     | 2010.1.12  | 在建在售  |
| 福安武夷金域房地产开发有限公司    | 武夷·清水湾          | 福安市城阳镇岩湖坂片区自来水厂南侧地块 | 12,818.71     | 出让     | 2015.5.29  | 在建在售  |
| 周宁武夷房地产开发有限公司      | 武夷·龙腾世纪         | 周宁县狮城镇洋尾村北面         | 45,383        | 出让     | 2013.6.7   | 在建在售  |
|                    |                 | 周宁县狮城镇坂头村           | 37,434.72     | 出让     | 2013.11.10 |       |

## 二、自查情况及结论

### （一）关于是否存在闲置用地的自查情况

#### 1、自查情况

经公司认真自查，公司不存在闲置土地情况。具体自查情况如下：

##### （1）因政府原因，延迟开工的项目

经公司自查，公司下列项目因政府原因延迟开工：

##### ① 涵江武夷嘉园

该项目编号为“莆国土 2007 年出字 37 号”的《国有土地使用权出让合同》约定开工日期为 2008 年 7 月 30 日，不能按期开工建设的，应提前 30 日向出让人提出延建申请，但延建时间最长不得超过一年。根据项目监理单位福建工程建设监理公司签署的《开工报告》，“涵江武夷嘉园”实际开工时间为 2010 年 8 月 18 日，晚于土地出让合同约定开工日期超过一年。

涵江武夷嘉园延迟开工的主要原因为莆田市国土资源局未能根据土地出让合同约定按期交付净地。根据经莆田市国土资源局签章确认的《关于申请确认 PS 拍-2006-21 号宗地实际交地时间的函》，涵江武夷嘉园项目延迟开工的主要原因为莆田市国土资源局未能根据土地出让合同约定按期交付净地，土地交付时地面上还有果树、菜园、电杆、坟墓等构筑物未拆除；经多次协调，截至 2009 年 1 月尚有部分菜地未清理以及市政排洪沟未开工，造成上游排水在该宗地漫游，导致不能开发使用，也无法办理国有土地使用证。

##### ② 诏安武夷名仕园 A 区项目

该项目编号为“（2006）挂 05 号”的《国有土地使用权出让合同》第十三条约定“前述土地的开工日期为 2007 年 6 月 30 日之前；不能按期开工建设的，应提前 30 日向出让人提出延建申请，但延建时间最长不得超过一年”。2006 年 12 月 31 日，诏安武夷与诏安县国土资源局签署了《国有土地使用权出让合同补充协议》，其第一条约定“受让人除按照《出让合同》第十三条第一款约定日期动工建设外，同意在 2009 年 7 月 30 日前完成项目施工建设，并申请竣工验收。受让人按《出让合同》第十三条第二款约定提出延期申请，并经出让人同意延期的，其项目竣工和申请竣工验收日期可按同意延建的时间相应顺延”；第十六条其他事项补

充约定“建设期限为 30 个月（自土地使用权核发之日起计）”。根据该项目的《单位工程质量竣工验收记录》，该项目实际开工时间为 2010 年 3 月 17 日，相距编号为“（2006）挂 05 号”的《国有土地使用权出让合同》约定的开工日期超过一年。

诏安武夷名仕园 A 区项目延迟开工的主要原因为政府协调气象观测场搬迁事宜滞后。根据诏安武夷说明及诏安县建设局于 2008 年 3 月 13 日出具的《关于诏安武夷名仕园规划设计方案综合会审意见会议纪要》（诏建综[2008]6 号），造成该项目延期开工的主要原因为该项目临近诏安县气象局观测场，项目建设有影响气象观测环境部分，项目前期工程规划评审需待诏安县政府协调其气象观测场搬迁事宜后方可获得许可通过。

### ③ 北京武夷花园南区项目

2003 年 1 月，北京武夷与北京市国土资源和房屋管理局签署了 3 份《北京市国有土地使用权出让合同》，约定受让方自本合同签订之日起 180 日内应按批准的规划设计图纸和施工图纸施工。截至本自查报告书出具日，北京武夷花园南区项目保障房项目已经开始开工建设，房地产开发部分尚未动工。

北京武夷花园南区项目延迟开工的主要原因为政府规划调整进度较慢，具体如下：

2004 年 2 月 16 日，北京市通州区人民政府下发“通政会[2004]2 号”《关于研究古船面粉厂扩建等有关问题的会议纪要》，因武夷花园南区项目位置处于运河城市段开发范围内，在运河城市设计尚未完成的情况下，武夷花园南区暂缓开发。

2010 年 11 月 17 日，北京市规划委员会“市规函[2010]1979 号”《北京市规划委员会关于通州新城 0505 街区 21 23 等部分地块控制性详细规划的批复》对武夷花园南区所在区域地块控制性详细规划进行了批复。

2010 年 12 月 6 日，北京市规划委员会通州分局就武夷花园南区规划指标调整向北京市国土资源局通州分局征求意见，12 月 23 日北京市国土资源局通州分局回函原则同意规划指标调整。

2011 年 9 月 5 日，北京武夷花园南区项目取得通州新城控制性详细规划调整后的项目规划条件；2011 年 10 月 31 日，北京武夷花园南区项目取得建设用地规划许可证。

2012 年 2 月 28 日，北京武夷花园南区项目被列入北京市政府扩大内需绿色审批通道。

2012年6月15日，北京市规划委员会通州分局组织召开北京武夷花园南区设计方案审查会，教育主管部门提出应配建36班学校，原规划TZ0505-38地块占地13.95亩、18班小学将不能满足要求。由于小学用地面积的扩大，需再次调整地块层面控制性详细规划。

2013年1月8日，通州区政府召开北京武夷花园南区项目设计方案审查会，原则同意住宅部分设计方案，要求深化商业、配套的设计方案并征求相关部门意见。

2013年3月29日，北京武夷花园南区项目保障性住房设计方案取得通州区住保办书面审查意见；8月14日，取得教育配套设计方案通州区教委的书面审查意见；8月20日，取得北京市规划委员会总体规划处对小学用地规划扩大的批复；8月28日，取得因小学用地规模扩大及六环辅路定桩引起武夷花园南区用地红线变化后的拨地钉桩成果报告书；9月11日，取得小学用地规模扩大调整后的新的项目规划条件；9月24日，依据新的项目规划条件北京武夷花园南区设计方案在优化、深化住宅、商业、配套方案后再次经通州区政府方案审查会审查。

2013年11月27日，北京武夷花园南区项目取得再次调整规划后核发的建设用地规划许可证；2014年1月15日，北京武夷花园南区项目设计方案通过最终审查并取得规划复函；2014年3月7日，北京武夷花园南区人防工程经北京市民防局审查，取得人防工程规划设计条件意见书。

经公司自查，对于前述项目：

A. 项目所属国土资源部门对延迟开工原因均已出具说明或予以访谈确认；且前述项目均未收到有关国土部门发出的《闲置土地认定书》，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；

B. 前述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。

## （2）因土地回购原因，延迟开工的项目

诏安武夷永华房地产有限公司（以下简称“武夷永华”）成立于1993年3月30日，注册资本为610万元，经营范围为房地产开发经营、物业管理、房产租赁。武夷永华原股东为香港华俊发展有限公司（中国武夷控股股东福建建工集团总公司的子公司，持股85%）和福建诏安工业园区建设发展公司（持股15%）。为了解决同业竞争问题，2016年2月，中国武夷子

公司武夷名仕（诏安）房地产有限公司以 679.87 万元受让香港华俊发展有限公司持有的武夷永华 85%股权。

武夷永华于 1993 年 3 月与诏安闽粤边界贸易加工区开发公司（福建诏安工业园区建设发展公司前身）签订《土地出让合同书》后，由于开发条件不成熟，土地一直未开发，于 2000 年至 2004 年之间先后将武夷名仕园 B 区部分地块的使用权转让给 5 名自然人。武夷名仕园 B 区于 2008 年通过第一次总平审批后，由于政府规划变更、调整原项目容积率导致武夷永华需回购上述 5 名自然人的土地使用权，武夷永华与 5 名自然人就回购事宜进行协商，直到 2015 年才达成一致并完成回购手续。由于设计规范改变导致原总平方案于 2015 年不能通过建设报批，需重新设计、报批。截至本自查报告出具日，武夷名仕园 B 区已完成总平方案规划审批，进入施工图设计阶段。

2017 年 4 月，诏安县国土资源局出具证明：“自 2013 年 1 月 1 日至证明出具之日，诏安武夷永华房地产有限公司遵守国家关于土地管理法律、法规、规章及房地产调控政策的要求，不存在闲置用地和炒地等违法违规行为的情形。”

### （3）其他项目自查结果

除前述项目外，经公司自查：

①截至本专项报告出具日，公司的其他房地产开发项目不存在超过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情形；

②截至本专项报告出具日，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；

③公司上文所述期内未曾就其房地产开发项目收到有关国土部门发出的《闲置土地认定书》，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。

## 2、自查结论

基于上述自查情况，公司认为，上文所述期内公司及子公司的房地产开发项目不存在闲置用地的情形。

## （二）关于是否存在炒地行为的自查情况

### 1、自查情况

经公司自查：

（1）公司上文所述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。

（2）公司上文所述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。

### 2、自查结论

基于上述自查情况，公司认为，公司及子公司获得各房地产项目建设用地后，均作自行开发使用，未转让或部分转让予其他主体，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情况

### 1、自查情况

经公司自查：

（1）公司及下属公司上文所述期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，均在取得预售许可证后 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，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。

（2）公司及下属公司上文所述期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，均严格执行了商品房明码标价、一房一价规定，并明码标价对外销售，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的行为。

（3）公司及下属公司上文所述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；截至本专项自查报告出具日，公司及下属公司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。

## 2、自查结论

基于上述自查情况，公司认为，公司上文所述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。

### （四）关于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的自查

经自查，上文所述期内公司及子公司开发房地产项目过程中不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况，也不涉及因此而采取整改措施和取得整改效果的情况。

## 三、自查结论

经自查，公司认为，上文所述期内，公司及子公司的房地产业务符合国务院 3 号文、国办 4 号文、国务院 10 号文、国办 17 号文及其他相关法律、法规和规范性文件的规定，不存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为；公司及子公司上文所述期内未受到国土资源部门作出的行政处罚，公司及子公司不存在正在被国土资源部门立案调查的情况。

### 四、公司的董事、监事、高级管理人员及控股股东对于公司房地产业务合规开展的相关承诺

中国武夷的全部董事、监事、高级管理人员，控股股东福建建工集团总公司分别出具承诺函，承诺内容如下：《自查报告》已如实披露了中国武夷上文所述报告期内房地产开发项目的自查情况，中国武夷如因存在未披露的闲置土地和炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

特此公告

中国武夷实业股份有限公司董事会

2017 年 9 月 11 日