

**厦门建发股份有限公司**

**关于分立上市涉及房地产业务的**

**专项自查报告**

# 目录

一、	专项自查的范围 .....	3
二、	相关规定适用条款说明、自查事项及自查过程 .....	8
(一)	相关规定的适用条款说明 .....	8
(二)	自查事项 .....	10
(三)	自查过程 .....	11
三、	自查项目说明 .....	12
(一)	厦门——联发欣悦园 .....	12
(二)	厦门——联发滨海名居 .....	12
(三)	厦门——滨海写字楼 .....	12
(四)	南宁——联发臻品 .....	13
(五)	南宁——军区 D 地块 .....	13
(六)	桂林——联发旭景 .....	14
(七)	鄂州——红莲半岛 P [2012] 066-072 号和 G [2012] 153-157 号地块项目 ..	15
(八)	重庆——联发南山墅 .....	16
(九)	重庆——联发山水谣 .....	16
(十)	厦门——明溢花园安置房 .....	17
(十一)	福州——田园休闲中心 .....	18
(十二)	长沙——建发美地 .....	18
(十三)	上海——新江湾城 .....	20
(十四)	建阳——建发悦城一区、二区 .....	22
(十五)	南宁——裕丰·英伦项目 .....	22
四、	专项自查的总体意见 .....	24

# 厦门建发股份有限公司

## 关于分立上市涉及房地产业务的

### 专项自查报告

致：中国证券监督管理委员会

厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”或“公司”）拟分立上市，公司根据《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》（国发〔2010〕10号）、《住房和城乡建设部、国土资源部、监察部关于进一步贯彻落实国发〔2010〕10号文件的通知》（建房〔2010〕155号）、《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）等相关规定对公司及其下属公司在报告期内的房地产经营是否存在闲置土地和炒地，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《厦门建发股份有限公司关于分立上市涉及房地产业务的专项自查报告》（以下简称“本自查报告”）。

除另有说明外，本自查报告所用简称与厦门建发股份有限公司分立上市报告书使用简称一致。

经自查，公司出具本自查报告如下：

#### 一、 专项自查的范围

根据项目资料，公司依据国发〔2008〕3号、国发〔2010〕10号、国办发〔2013〕17号的适用条款，对公司在报告期内的房地产项目逐条进行了自查。截至本自查报告出具之日，纳入公司合并报表范围的所有控股公司持有、开发经营的在建、拟建、完工的房地产项目（含土地一级开发）如下表：

开发主体	项目名称	建设状态	销售状态
联发集团有限公司	联发欣悦园	报告期内完工	报告期内有销售
	联发滨海名居	报告期内完工	报告期内有销售
	杏林湾一号花园	在建	报告期内有销售

开发主体	项目名称	建设状态	销售状态
	滨海写字楼	在建	报告期内 无销售
联发集团有限公司、厦门 建发股份有限公司	五缘湾一号花园二期	报告期前建设完毕	报告期内 有销售
厦门联发（集团）房地产 有限公司	欣悦湾	在建	报告期内 有销售
	联发·欣悦学府	在建	报告期内 无销售
漳州龙福房地产开发有限 公司	欣悦华庭	在建	报告期内 有销售
莆田欣联盛房地产有限公 司	电商未来城	未开工	报告期内 无销售
南昌联发置业有限公司	联发广场	报告期内完工	报告期内 有销售
	君悦朝阳	报告期内完工	报告期内 有销售
	联发君悦湖	在建	报告期内 有销售
联发集团南昌联宏房地产 开发有限公司	君领朝阳	在建	报告期内 有销售
	联发·君悦华庭	在建	报告期内 有销售
南宁联发置业有限公司	联发臻品	报告期内完工	报告期内 有销售
	联发尚筑	在建	报告期内 有销售
南宁联泰房地产开发有限 公司	军区 D 地块	未开工	报告期内 无销售
联发集团桂林联泰置业有 限公司	联发旭景	在建	报告期内 有销售
联发集团桂林联盛置业有 限公司	联发乾景	在建	报告期内 有销售
	联发·乾景欣悦	在建	报告期内 无销售
联发集团桂林益联盛置业 有限公司	联发·益景	在建	报告期内 有销售
桂林鑫联泰房地产有限公 司	悠山郡	在建	报告期内 有销售
桂林江与城房地产开发有 限公司	江与城	在建	报告期内 有销售
联发集团重庆房地产开发 有限公司	联发嘉园	报告期内完工	报告期内 有销售

开发主体	项目名称	建设状态	销售状态
	联发山水谣	在建	报告期内有销售
重庆诚毅房地产开发有限公司	联发南山墅	未开工	报告期内无销售
重庆联金盛置业有限公司	盘龙南园	未开工	报告期内无销售
联发集团天津房地产开发有限公司	联发集团 2-3-9 号地块	在建	报告期内有销售
	联发集团 2-1 号地块	未开工	报告期内无销售
	天津滨海悦华酒店	未开工	报告期内无销售
联发集团天津联盛房地产开发有限公司	联发集团服务外包产业园住宅项目	在建	报告期内有销售
联发集团武汉房地产开发有限公司	联发九都府	报告期内完工	报告期内有销售
	联发九都国际	在建	报告期内有销售
联发集团扬州房地产开发有限公司	联发君悦华府	在建	报告期内有销售
联发集团武汉投资建设有限公司	红莲半岛 P[2012]066-072 号和 G [2012] 153-157 号地块项目	未开工	报告期内无销售
建发房地产集团有限公司	翔城国际	报告期内完工	报告期内有销售
	南山美苑	报告期前建设完毕	报告期内有销售
厦门嘉御房地产开发有限公司	半山御景	报告期内完工	报告期内有销售
	A-09 地块	报告期内完工	报告期内无销售
厦门兆裕房地产开发有限公司	海西首座	在建	报告期内有销售
厦门兆投房地产开发有限公司	央玺	在建	报告期内无销售
厦门兆蓉房地产开发有限公司	中央天成	在建	报告期内有销售
厦门兆鹭房地产开发有限公司	建发·中央天悦	在建	报告期内有销售
厦门禾山建设发展有限公	明溢花园	报告期内完工	报告期内

开发主体	项目名称	建设状态	销售状态
司			无销售
	枋湖、薛岭、后埔片区旧村改造项目	一级土地开发中	——
福建兆丰房地产有限公司	龙池山庄	报告期前完工	报告期内有销售
福建兆翔房地产有限公司	龙海市云都城市综合体商住工程	报告期内完工	报告期内有销售
福建兆福房地产有限公司	云霄 C1-1201-1、C-1201-2 地块房地产开发项目	在建	报告期内有销售
福建兆润房地产有限公司	建发·碧湖一号	在建	报告期内无销售
福建嘉祥房地产开发有限公司、福建友顺房地产开发有限公司、福州长盛房地产开发有限公司	田园休闲中心	报告期内完工	报告期内有销售
福州兆兴房地产开发有限公司	建发北湖苑	在建	报告期内有销售
建发房地产集团长沙有限公司	湘江北尚苑	报告期前建设完毕	报告期内有销售
	西山汇景	报告期前完工	报告期内有销售
长沙兆发房地产有限公司	建发汇金国际	报告期内完工	报告期内有销售
长沙兆盛房地产有限公司	建发美地	未开工	报告期内无销售
上海山溪地房地产开发有限公司	新江湾城 4# 地块住宅项目	报告期前完工	报告期内有销售
	新江湾城 20 号地块综合项目	报告期内完工	报告期内有销售
上海中悦房地产开发有限公司	新江湾 6 号 (含南 F) 地块住宅项目	报告期内完工	报告期内有销售
	新江湾城 21-1、21-2 号地块综合项目	在建	报告期内有销售
上海新湾景置业有限公司	新江湾城 22-3、4 地块商办项目新建项目	未开工	报告期内无销售
上海兆御投资发展有限公司	上海建发国际大厦	在建	报告期内无销售
上海兆发房地产开发有限公司	建发锦园	在建	报告期内有销售
上海兆升房地产开发有限公司	建发玫瑰湾	在建	报告期内无销售
建发房地产集团成都有限	金沙里	报告期内完工	报告期内

开发主体	项目名称	建设状态	销售状态
公司			有销售
成都兆城房地产开发有限公司	千岛国际	在建	报告期内有销售
成都建发置业有限公司	建发鹭洲	报告期内完工	报告期内有销售
成都华翊龙房地产开发有限公司	建发中央鹭洲	报告期内完工	报告期内有销售
	锦城鹭洲	在建	报告期内有销售
	鹭洲国际	在建	报告期内有销售
建阳兆阳房地产有限公司	建发悦城中心	在建	报告期内有销售
建阳嘉盛房地产有限公司	建发悦城一区、二区	在建	报告期内有销售
龙岩利泓房地产开发有限公司	建发·龙郡	在建	报告期内有销售
龙岩利联房地产开发有限公司	建发·央郡	在建	报告期内有销售
永安兆顺房地产有限公司	建发·永郡	在建	报告期内有销售
	建发·燕郡（北地块）	在建	报告期内有销售
	建发·燕郡（南地块）	未开工	报告期内无销售
苏州兆坤房地产开发有限公司	中泱天成花园	在建	报告期内有销售
泉州利龙置业有限公司	珑璟湾	在建	报告期内有销售
南宁威特斯房地产开发投资有限公司	裕丰·英伦	报告期内完工	报告期内有销售
广西南宁百益商贸有限公司	裕丰·荔园	报告期内完工	报告期内有销售
天津金晨房地产开发有限责任公司	于家堡金融区起步区 03-20 地块工程	在建	报告期内无销售
厦门建发股份有限公司	建发五缘湾运营中心写字楼	报告期前完工	报告期内有销售

## 二、 相关规定适用条款说明、自查事项及自查过程

### (一) 相关规定的适用条款说明

#### 1. 国发〔2008〕3号文

##### (1) 对国发〔2008〕3号文具体条款是否适用本次自查的分类

本公司在阅读、理解国发〔2008〕3号文的基础上，对国发〔2008〕3号文具体条款是否适用本次自查进行了适当分类，具体如下：

条款分类	条款范围		适用自查条款的自查内容
不适用自查的条款	第一部分	第（一）条 第（二）条 第（三）条 第（四）条	
	第二部分	第（五）条 第（七）条 第（八）条 第（九）条	
	第三部分	第（十四）条 第（十五）条	
	第四部分	第（十七）条 第（十八）条	
	第五部分	第（十九）条 第（二十一）条 第（二十二）条 第（二十三）条	
适用自查的条款	第二部分	第（六）条	自查土地是否存在闲置的情形
	第三部分	第（十）条	自查经营性用地是否有偿取得
		第（十一）条	自查土地一级开发项目是否通过公开招标方式取得
		第（十二）条	自查是否存在按土地价款缴纳比例分割取得土地证书的情形
		第（十三）条	自查出让用地的取得方式是否符合土地管理的相关法律、行政法规和规章制度
	第四部分	第（十六）条	自查项目用地是否为国有建设用地，是否存在“以租代征”将农用地转为非农用地的情形
	第五部分	第（二十）条	自查已完工项目是否依法履行工程竣工验收手续



## (2) 国发〔2008〕3号文“不适用自查的条款”的说明

本公司认为：

① 国发〔2008〕3号文第一部分第（一）条“强化土地利用总体规划的整体控制作用”、第（二）条“切实加强重大基础设施和基础产业的科学规划”、第（三）条“从严控制城市用地规模”、第（四）条“严格土地使用标准”是对土地、规划行政主管部门审查调整各类相关规划和用地标准时的具体要求，建发股份的房地产开发经营不适用国发〔2008〕3号文第一部分第（一）条至第（四）条的相关规定。

② 国发〔2008〕3号文第二部分第（五）条“开展建设用地普查评价”、第（七）条“积极引导使用未利用地和废弃地”、第（八）条“鼓励开发利用地上地下空间”、第（九）条“鼓励开发区提高土地利用效率”的相关规定是对土地、规划行政主管部门提高建设用地效率的具体要求，建发股份的房地产开发经营不适用国发〔2008〕3号文第二部分第（五）、（七）、（八）和（九）条的相关规定。

③ 国发〔2008〕3号文第三部分第（十四）条“强化用地合同管理”的相关规定是对土地行政主管部门储备及出让用地制度的具体要求，第（十五）“优化住宅用地结构”的相关规定是对建设规划主管部门在城市建设规划上的具体要求，建发股份的房地产开发经营不适用国发〔2008〕3号文第三部分第（十四）、（十五）条的相关规定。

④ 国发〔2008〕3号文第四部分第（十七）条“鼓励提高农村建设用地的利用效率”和第（十八）条“严格执行农村一户一宅政策”的相关规定是对农村集体建设用地的具体要求，建发股份的房地产开发经营不适用国发〔2008〕3号文第四部分第（十七）、（十八）条的相关规定。

⑤ 国发〔2008〕3号文第五部分第（十九）条“建立健全土地市场动态监测制度”、第（二十一）条“加强各类土地变化状况的监测”、第（二十二）条“加强对节约集约用地工作的监管”和第（二十三）条“建立节约集约用地考核制度”的相关规定，是对土地行政主管部门的要求，建发股份的房地产开发经营不适用国发〔2008〕3号文第五部分第（十九）、（二十一）、（二十二）和（二十三）条

的相关规定。

## **2. 国发〔2010〕10号文**

国发〔2010〕10号文第（八）条规定“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”。在根据国发〔2008〕3号文对是否存在土地闲置问题自查基础上，本公司进一步对建发股份是否存在炒地行为进行了自查。

国发〔2010〕10号文第（九）条中规定：“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，对存在违法违规行为的要追究相关人员的责任。”

## **3. 国办发〔2013〕17号文**

国办发〔2013〕17号文第五条第一款规定：“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。”

国办发〔2013〕17号文第五条第二款规定：“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。”

### **（二） 自查事项**

根据国发〔2008〕3号、国发〔2010〕10号、国办发〔2013〕17号，自查内容划分为以下九个方面：

1. 土地闲置情形的自查；
2. 经营性用地有偿取得的自查；
3. 土地一级开发项目是否通过公开招标方式取得的自查；

4. 分割取得国有土地使用证的自查；
5. “招拍挂”出让制度的自查；
6. “以租代征”情形的自查；
7. 已完工项目竣工完备性的自查；
8. 炒地行为的自查；
9. 不存在捂盘惜售、哄抬房价的自查。

### (三) 自查过程

就建发股份是否违反以上自查事项的有关规定，本公司的自查方法包括但不限于：

1. 查验项目立项、审批、核准或备案文件；
2. 查验土地使用权出让合同或土地使用权转让合同；
3. 查验土地一级开发项目的委托书、政府批复；
4. 查验土地使用权出让或转让价款的支付凭证；
5. 查验项目用地的国有土地使用权证、建设用地批准书、建设用地规划许可证；
6. 查验建发股份取得项目用地土地使用权的招标、拍卖或挂牌成交确认书；
7. 查验项目涉及的工程规划许可证、施工许可证、竣工备案文件；
8. 查验有关政府部门就相关自查项目出具的说明、证明；
9. 查验在建商品住房项目取得的《商品房预售许可证》，抽查商品住房预售/销售合同、开盘时间等；
10. 浏览项目所在地的国土资源管理部门网站，查阅政府主管部门公开披露的闲置土地及行政处罚信息。

### 三、 自查项目说明

经本公司自查，对自查项目相关事项说明如下：

#### （一） 厦门——联发欣悦园

经本公司自查，该项目用地是“悦华三期”项目的置换用地。经厦门市人民政府厦府[2005]地 397 号《厦门市人民政府关于“欣悦花园”商品房项目建设用地的批复》批准，厦门市国土资源与房产管理局与悦华（香港）有限公司、联发集团签订（2005）厦地合（协）字 033 号《厦门市国有土地使用权有偿出让合同》，将位于厦门市枋湖的土地出让给悦华（香港）有限公司、联发集团，作为“悦华三期”项目的置换用地。

基于上述情况，本公司认为，该项目用地系经项目所在地厦门市人民政府批准，因项目用地调整，以土地置换方式取得该项目用地，该项目用地的取得方式不违反国发〔2008〕3 号第（十三）条的规定。

#### （二） 厦门——联发滨海名居

经本公司自查，该项目用地是“海峡城”项目的调整用地。经厦府[2006]地 481 号《厦门市人民政府关于调整“海峡城”项目建设用地的批复》批准，厦门市国土资源与房产管理局与建明（厦门）房地产有限公司、联发集团签订 2006 厦地合（协）字 036 号《国有土地使用权有偿出让合同》，将位于会展中心北侧的土地出让给建明（厦门）房地产有限公司、联发集团。

基于上述情况，本公司认为，该项目用地系经项目所在地厦门市人民政府批准，因项目用地调整，以土地置换方式取得该项目用地，该项目用地的取得方式不违反国发〔2008〕3 号第（十三）条的规定。

#### （三） 厦门——滨海写字楼

经本公司自查，该项目用地是“海峡城”项目的调整用地，具体情况详见本自查报告“三、自查项目说明”之“（二）厦门——联发滨海名居”。

基于上述情况，本公司认为，该项目用地系经项目所在地厦门市人民政府批准，因项目用地调整，以土地置换方式取得该项目用地，该项目用地的取得方式

不违反国发〔2008〕3号第（十三）条的规定。

#### **（四） 南宁——联发臻品**

经本公司自查，该项目用地原系军队用地，南宁联发置业有限公司根据《军用土地使用权转让管理暂行规定》、《国土资源部、财政部、解放军总后勤部关于加强军队空余土地转让管理有关问题的通知》（国土资发〔2007〕29号）的相关规定，参与该地块的竞价转让，并于2009年3月2日取得广西军区军用土地使用权转让竞价小组出具的《土地竞价转让中标通知书》。2009年12月1日，中国人民解放军土地管理局向南宁市国土局出具了《军队空余土地转让项目确认书》（军地字〔2009〕0016号）。2010年8月11日，南宁联发置业有限公司与南宁市国土资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》（南宁土出字[补]2010084）。2010年11月10日，南宁联发置业有限公司取得《国有土地使用证》（南宁国用〔2010〕第549779号）。

基于上述情况，本公司认为，建发股份以竞价方式取得军队土地使用权，符合军队土地使用权转让的相关规定，不违反国发〔2008〕3号第（十三）条的有关规范性要求。

#### **（五） 南宁——军区 D 地块**

经本公司自查，该项目用地原系军队用地，建发股份根据《军用土地使用权转让管理暂行规定》、《国土资源部、财政部、解放军总后勤部关于加强军队空余土地转让管理有关问题的通知》（国土资发〔2007〕29号）的相关规定，参与该地块的竞价转让。2012年12月26日，建发股份与中国人民解放军广州军区房地产管理局签订《军用土地使用权竞价转让协议》；2012年12月27日，建发股份取得中国人民解放军广州军区土地管理局出具的《军用土地使用权竞价转让结果确认书》，2015年2月9日，中国人民解放军土地管理局向南宁市国土资源局出具了《军用空余土地转让项目确认书》（军地字〔2015〕0004号）。2015年9月14日，南宁联泰房地产开发有限公司与南宁市国土资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》（南宁土补出（审）字20150022号）及《补充条款》。2015年7月21日，南宁联泰房地产开发有限公司取得《国有土地使用证》（桂〔2015〕南宁市不动产权第0009368号）。

基于上述情况，本公司认为，建发股份以竞价方式取得军队土地使用权，符合军队土地使用权转让的相关规定，不违反国发〔2008〕3号第（十三）条的有关规范性要求。

#### （六） 桂林——联发旭景

经本公司自查，2010年9月14日，联发集团桂林联泰置业有限公司与桂林市土地储备交易管理中心签订《桂林市国有土地使用权公开拍卖出让成交确认书》，确认联发桂林联泰置业在2010年9月14日进行的国有土地使用权公开拍卖交易中，竞得地块国有土地使用权。土地位置：桂林市建干路东北侧；土地面积为126,444平方米；成交价款总额为50,400万元，联发集团需在此之后，与桂林市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》。

2011年6月21日，联发集团桂林联泰置业有限公司与桂林市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（桂林土出字20110934号），宗地编号为P054，宗地总面积为126,444平方米，出让宗地总面积为106,444.3平方米，宗地的国有土地使用权出让价款为424,281,000元。联发集团桂林联泰置业有限公司已在2010年10月、2011年8月分两期足额缴纳上述出让价款，并领取了桂林市土地储备交易管理中心出具的收据。

2011年8月24日，因市政道路分割，联发集团桂林联泰置业有限公司取得对应桂林土出字20110934号出让合同的2份《土地使用证》（桂市国用（2011）第000585号、桂市国用（2011）第000586号），证载土地使用权面积合计为106,444.30平方米。

2013年5月20日，联发集团桂林联泰置业有限公司与桂林市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》，宗地编号为P054，面积为126,444平方米，位于桂林市建干路西北侧，出让人按两期交地，第一期106,444.3平方米在2011年2月14日前交付，第二期19,999.7平方米在2013年5月20日前交付；出让价款为504,000,000元，分二期缴纳，第一期424,281,000元在2011年9月14日前付款，第二期79,719,000元在2013年9月18日前付款；第一期用地106,444.3平方米在2011年9月14日之前开工，在2013年9月14日前竣工；第二期用地19,999.7平方米在2013年12月30日之前开工，在2015年12月30日前竣工；

《国有建设用地使用权出让合同》（桂林土出字 20110934 号）收回作废。

2013 年 9 月 6 日，联发集团桂林联泰置业有限公司缴纳了第二期出让价款，并领取了桂林市土地储备交易管理中心出具的收据。

基于上述情况，本公司认为，桂林市国土资源局分两次与联发集团桂林联泰置业有限公司签订土地使用权出让合同，在联发集团桂林联泰置业有限公司按出让合同约定分期足额缴纳土地出让金后，分两次核发土地使用权证的行为，并不属于“按出让价款缴纳比例分割发放国有建设用地使用权证书”的情形，该项目不存在“违反不得分割取得国有土地使用证规定”的情形。

#### **（七）鄂州——红莲半岛 P [2012] 066-072 号和 G [2012] 153-157 号地块项目**

红莲半岛项目包括红莲湖东南岸红莲半岛 P [2012] 066-072 号、红莲湖东南岸红莲半岛 G [2012] 153-157 号地块共计 12 宗地块，由联发集团武汉投资建设有限公司（以下简称“武汉投建”）竞得。截至报告期末，已有 P[2012]066 号（1 号地块）、P[2012]071 号（3 号地块）和 G（2012）153 号（5 号地块）3 宗地块签署《国有建设用地使用权出让合同》并取得《国有土地使用证》，其余 9 宗地块尚未签署《国有建设用地使用权出让合同》。根据已签署的《国有建设用地使用权出让合同》约定，1 号地块、3 号地块、5 号地块的动工开发日期分别为 2013 年 6 月 4 日前、2013 年 6 月 4 日前、2014 年 4 月 7 日前，但截至报告期末，3 个地块均未动工开发。

根据鄂州市红莲湖新区管理委员会于 2015 年 6 月 1 日出具的《关于“联发·红莲半岛”项目用地情况的证明》，“截至目前，因该项目 12 宗地块的征地拆迁工作未全部完成，且相关的道路、给排水、电力电信、天然气等配套设施也未完全配套到位，该项目 12 宗地块暂不具备开工条件。”

基于上述情况，本公司认为，根据《城市房地产管理法》（2007 年修正）第二十六条，该项目迟延开工系拆迁等动工开发必需的前期工作导致，相关政府部门已认可该等事实，不构成因违反《土地管理法》、《闲置土地处置办法》等相关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。

## （八） 重庆——联发南山墅

经本公司自查，重庆诚毅房地产开发有限公司（联发集团控股子公司）与重庆市国土资源和房屋管理局于 2006 年 8 月 22 日签订渝地（2006）合字（南区）第 232 号《重庆市国有建设用地使用权出让合同》，取得了面积为 145,937 平方米的项目用地。重庆诚毅房地产开发有限公司已按照前述合同约定全额付清了项目用地的土地出让金。2008 年 3 月 7 日，重庆市国土资源和房屋管理局就已经完成拆迁的 45,279 平方米的土地向重庆诚毅房地产开发有限公司核发了《重庆市房地产权证》（106D 房地证 2008 字第 00028 号）。

该出让合同约定，公司应于 2006 年 12 月底前开工建设，该项目目前尚未正式开工建设。根据重庆市南岸区征地办公室于 2013 年 9 月 5 日出具的说明，该项目用地因未完成拆迁，该地块尚不具备开发建设条件。根据重庆诚毅于 2015 年 9 月 24 日出具的情况说明，本项目用地由重庆市南岸区征地办公室依法实施征地拆迁，于 2014 年 12 月完成拆迁工作，该情况说明经重庆市南岸区征地办公室确认情况属实。

另外，该项目用地系由联发集团通过受让重庆诚毅房地产开发有限公司股权取得。联发集团通过受让厦门诚毅房地产开发投资管理有限公司及曾学建所持有重庆诚毅房地产开发有限公司的股权，成为重庆诚毅房地产开发有限公司控股股东。

基于上述情况，本公司认为，根据《城市房地产管理法》（2007 年修正）第二十六条，该项目迟延开工系拆迁等动工开发必需的前期工作导致，相关政府部门已认可该等事实，且自 2014 年 12 月完成拆迁工作起至自查期末，未动工开发持续时间尚不满一年，公司不会因本项目用地的迟延开发而被政府主管部门征收土地闲置费用或被无偿收回土地使用权；联发集团以受让项目公司股权方式取得该项目用地，取得方式符合法律、法规之规定，不违反国发（2008）3 号第（十三）条的有关规范性要求。

## （九） 重庆——联发山水谣

经本公司自查，由联发集团重庆房地产开发有限公司（以下简称“重庆联发”）



开发的联发山水谣项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发，基本情况如下：

2009年10月13日，重庆联发与重庆市国土资源和房屋管理局签署《国有建设用地使用权出让合同》（渝地（2009）合字（经开园）第104号），重庆联发取得位于北部新区经开园鸳鸯组团D标准分区D12、D13、D14、D15、D16-1、D16-2、D16-3、D16-5编号为BBJK-2-6号的土地使用权，重庆联发应在2010年1月1日之前动工，在2012年1月1日之前竣工。

2011年10月27日，重庆联发取得重庆市北部新区管理委员会核发的《建筑工程施工许可证》并动工开发。经本公司自查，截至报告期末，本项目已部分竣工，部分在建。

2013年3月13日，重庆市国土资源和房屋管理局北部新区分局做出了《关于同意联发集团重庆房地产开发有限公司延期竣工的通知》，按照已签订的出让合同约定，该宗地动工时间应在2010年1月1日前，竣工时间在2012年1月1日，但重庆联发未能按期竣工，经本公司自查，重庆联发申请事项符合延期开竣工条件，其项目因原土地储备单位渝富公司未及时注销土地使用证，导致重庆联发办理相关手续滞后，因而未能按期竣工。

基于上述情况，本公司认为，本项目延期动工开发系因政府土地储备单位原因导致，且已经国土部门认可，不构成因违反《土地管理法》、《闲置土地处置办法》等相关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。

#### **（十） 厦门——明溢花园安置房**

经本公司自查，明溢花园安置房项目的用地为司法拍卖取得。根据厦门市中级人民法院（2008）厦执行字第365-1号《执行裁定书》，福建聚龙投资有限公司通过公开拍卖竞得厦门市湖里区枋湖路1号“明溢花园”安置房建设用地的土地使用权及在建工程。2013年6月20日，禾山建设与聚龙投资签署《“明溢花园”项目在建工程转让协议》，聚龙投资将明溢花园项目在建工程（包括土地使用权及地上建筑物，下同）转让给禾山建设。

基于上述情况，本公司认为，该项目用地系经司法拍卖程序，由福建聚龙投

资有限公司通过公开拍卖竞得，后聚龙投资将在建工程转让给禾山建设，该项目用地的取得方式符合法律、法规之规定，不违反国发〔2008〕3号第（十三）条的有关规范性要求。

#### **（十一）福州——田园休闲中心**

经本公司自查，该项目用地包括以下四个地块：

1) 福州长盛房地产开发有限公司于 1993 年 7 月 18 日与闽侯县土地管理局签订《国有土地使用权出让合同》，受让 40,000 平方米地块；

2) 福建友顺房地产开发有限公司于 2001 年 1 月 5 日与闽侯县土地管理局签订《国有土地使用权出让合同》，受让 200 亩地块；

3) 福建嘉祥房地产开发有限公司于 2001 年 2 月 15 日与闽侯县土地管理局签订《国有土地使用权出让合同》，受让 110 亩地块；

4) 福建嘉祥房地产开发有限公司于 2004 年 1 月 14 日与闽侯县土地管理局签订《国有土地使用权出让合同》，受让 41.3 亩地块。

根据《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》，2002 年 7 月 1 日后，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。

《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》于 2002 年 7 月 1 日生效，因此，公司于 2002 年 7 月 1 日前以协议出让方式取得上述（1）至（3）项土地使用权符合当时的法律、法规的规定。

另经本公司自查，福建嘉祥房地产开发有限公司于 2004 年 1 月 14 日取得的地块是采用挂牌方式取得，符合《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》。

基于上述情况，本公司认为，该项目用地的取得方式符合法律、法规之规定，不违反国发〔2008〕3号第（十三）条的有关规范性要求。

#### **（十二）长沙——建发美地**

经本公司自查，建发房产下属公司长沙兆盛房地产有限公司于 2007 年 7 月 19 日以挂牌交易方式取得该项目用地土地使用权。并于 2007 年 8 月 16 日与长沙市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》，出让合同未约定交地时间

和开工建设时间。

2007年7月19日，厦门盛利源投资发展有限公司、上海兆瑞投资发展有限公司（长沙兆盛房地产有限公司的股东）与长城信息产业股份有限公司（原土地使用权人）签订了《付款与交地协议》，约定在签订挂牌成交确认书后一年内，长城信息产业股份有限公司将土地交付给长沙兆盛房地产有限公司。

截至2007年10月31日，长沙兆盛房地产有限公司向长沙市国土资源局支付了该项目用地的全部土地出让金及拆迁补偿款4.66亿元。

按照上述约定，长沙市国土资源局及长城信息产业股份有限公司应于2008年7月19日前向长沙兆盛房地产有限公司交付满足合同约定条件的土地。但由于长沙市国土资源局和长城信息产业股份有限公司未按合同约定时间交付土地并完成红线范围内的部分水电设施的拆除及管线、道路的改造等工作，影响了长沙兆盛房地产有限公司的动工及正常的开发工作，长沙兆盛房地产有限公司于2009年8月12日向湖南省高级人民法院起诉长城信息产业股份有限公司和长沙市国土资源局，要求长城信息产业股份有限公司和长沙市国土资源局承担违约责任。

2010年11月2日，湖南省高级人民法院作出（2009）湘高法民一初字第3号民事判决，判决（1）长城信息产业股份有限公司在判决生效日起15日内向长沙兆盛房地产有限公司支付70%的资金占用利息；（2）驳回长沙兆盛房地产有限公司其他诉讼请求。

长沙兆盛房地产有限公司和长城信息产业股份有限公司对一审判决不服，向最高人民法院提起上诉。2012年6月1日，最高人民法院作出（2011）民一终字第13号民事判决：（1）撤销湖南省高级人民法院（2009）湘高法民一初字第3号民事判决；（2）长沙市国土资源局在判决生效日起15日内向长沙兆盛房地产有限公司支付违约金的70%；长城信息产业股份有限公司支付违约金的30%；上述判决为终审判决。截至本自查报告出具之日，长城信息产业股份有限公司已支付应付违约金；长沙市国土资源局尚未支付其应付违约金。

经本公司自查，该项目所处土地上有出让土地红线范围外的零星用地，其上

建有原土地使用人长城信息产业股份有限公司的职工宿舍。由于出让土地将上述零星用地（即职工宿舍）完全包围，施工将会对职工生活造成影响，处理不当将会影响到施工进度以及社会和谐稳定。因此长沙兆盛房地产有限公司必须在配合政府部门将零星用地补征收后，才能进行施工。目前长沙兆盛房地产有限公司正在与长沙市人民政府协调上述零星用地的补征收工作。因此，根据《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）的相关规定，长沙兆盛房地产有限公司不会因本项目用地的迟延开发而被政府主管部门征收土地闲置费用或被无偿收回土地使用权。

### （十三）上海——新江湾城

新江湾城包括新江湾城4号地块住宅项目、新江湾城20号地块住宅项目、新江湾城6号（含南F）地块住宅项目、新江湾城21-1、21-2号地块住宅项目以及新江湾城22-3、4号地块住宅项目等5个项目；项目用地包括4号、6号、20号、21号、22号、南F地块等6个地块。

2007年1月31日，国土资源部、财政部、解放军总后勤部联合下发了《关于加强军队空余土地转让管理有关问题的通知》（国土资发〔2007〕29号），规定自通知下发之日起，军队空余土地转让，应当“严格执行经营性用地招标拍卖挂牌出让制度”；但在此之前，根据《军用土地使用权转让管理暂行规定》的相关规定，军用土地使用权转让可以根据实际情况选择协议转让或公开竞价转让的方式。

经本公司自查，上述项目用地原系空军江湾机场的军队土地，根据《军用土地使用权转让管理暂行规定》，上海山溪地有限公司、上海中悦房地产开发有限公司及厦门建发集团房地产有限公司于2004年至2006年期间分别与中国人民解放军空军上海房地产管理分局签署了《军用土地使用权转让合同》，并经中国人民解放军总后勤部批准后，与上海市房屋土地管理局签署了《上海市国有土地使用权出让合同》，取得上述项目用地。

基于上述情况，本公司认为，该项目用地的转让时间在《关于加强军队空余土地转让管理有关问题的通知》下发之前，项目用地取得方式符合当时军队土地使用权转让的相关规定，不违反国发〔2008〕3号第（十三）条的有关规范性要

求。

经本公司自查，截至本自查报告出具之日，上述项目用地中，21号地块存在超过出让合同约定开工建设时间未动工建设的情形。

21号地块的具体情况如下：

2008年4月21日，上海中悦房地产开发有限公司与原上海市房屋土地资源管理局签订《上海市国有土地使用权出让合同》（沪房地资（2008）出让合同第6号），上海中悦房地产开发有限公司取得位于上海市杨浦区江湾机场留用地21-1、21-2地块。出让合同约定出让方同意于2008年6月30日前交付土地；上海中悦房地产开发有限公司应于2010年6月30日之前开工建设。

2010年8月18日，空军江湾机场留用土地开发建设指挥部与上海中悦房地产开发有限公司签订《土地交接协议》，确认于2010年8月18日交付了21-1、21-2地块。

根据空军江湾机场留用土地开发建设指挥部于2013年9月12日出具的说明，21号地块原属军方土地，由于配套道路贯通时间滞后、供电排水等相关配套到位时间较晚等原因，导致延期开发。

经本公司自查，该项目用地系经中国人民解放军总后勤部批准出让的军队土地，军队交付土地的时间晚于约定时间；在军队交付土地后，上述土地配套的市政道路施工滞后，未及时接通排水管网和实现施工供电，基础工作不到位，导致开发建设工作延迟。

基于上述情况，本公司认为，21号地块未能按出让合同约定时间开工建设，原因在于军方交地时间迟延、市政道路施工缓慢，水电管线也尚未完成接入，导致项目不具备施工条件。根据《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）的相关规定，公司不会因本项目用地的迟延开发而被政府主管部门征收土地闲置费用或被无偿收回土地使用权。

#### (十四) 建阳——建发悦城一区、二区

建发悦城一区、二区项目包括 B-20、B-21 地块。经本公司自查，截至本自查报告出具之日，B-21 地块存在超过出让合同约定开工建设时间未动工建设的情形。

2012 年 6 月 5 日，建发房地产集团有限公司与建阳市国土资源局签署 35078420120524G022 号《国有建设用地使用权出让合同》，建发房地产集团有限公司取得位于建阳市西区生态城 B-21 号宗地的土地使用权。出让合同约定建发房地产集团有限公司应自 2013 年 6 月 5 日之前动工。

2012 年 6 月 5 日，建发房地产集团有限公司与建阳市国土资源局签订《土地出让补充协议》，约定对于 B-21 号土地，建阳市国土资源局交地时间为 2012 年 12 月 5 日前，未按时交地属于逾期交地。如果逾期交地时间超过 180 天，则出让方应当根据《出让合同》的约定，承担逾期交地的违约责任。2012 年 7 月 12 日，建阳市国土资源局、建发房地产集团有限公司、建阳嘉盛房地产有限公司签署《〈国有建设用地使用权出让合同〉变更协议》，建发房地产集团有限公司以出资方式设立建阳嘉盛房地产有限公司，并将其竞得 B-20 地块土地使用权交由建阳嘉盛房地产有限公司开发经营。

2013 年 6 月 5 日，建阳嘉盛房地产有限公司与建阳市国土资源局签署《国有建设用地交地确认书》，确认建阳市国土资源局于 2013 年 6 月 5 日将 B-21 号地块实际交付给建阳嘉盛房地产有限公司。

根据建阳市土地收购储备中心于 2013 年 10 月 28 日出具的说明，该项目用地未完成拆迁、平整工作导致延期开发，不违反出让合同的规定。

基于上述情况，本公司认为，该项目未能按出让合同约定时间开工建设，原因在于出让方未将土地交付给项目公司，根据《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）的相关规定，项目公司不会因本项目用地的迟延开发而被政府主管部门征收土地闲置费用或被无偿收回土地使用权。

#### (十五) 南宁——裕丰·英伦项目

南宁市国土资源局于 2004 年 2 月 4 日作出南国土资让[2004]5 号《市国土资

源局关于南宁威特斯房地产开发投资有限公司申请商品房开发建设用地的批复》，经报市人民政府批准，同意将位于民族大道凤岭段北面的土地进行商品房开发和城市规划道路建设用地，其中出让 65,964.88 平方米国有土地使用权给南宁威特斯房地产开发投资有限公司（以下简称“南宁威特斯”）。

2004 年 3 月 2 日，南宁威特斯与南宁市国土资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》（南国土合字[2004]第 3 号），受让人取得宗地编号为 0419214 的地块，约定受让人应自 2005 年 3 月 2 日之前开工建设。

2007 年 3 月 20 日，南宁威特斯与南宁市国土资源局签署《南国土合字[2004]第 3 号〈国有土地使用权出让合同〉补充协议》，约定将原《出让合同》0419214 宗地的容积率由 1.21 调整为 2.0。

经本公司自查，本项目于 2007 年 12 月 21 日取得《建筑工程施工许可证》并进行开工建设。建发房产于 2014 年 12 月通过股权收购方式取得本项目，收购时本项目已建设完毕并取得竣工备案。

南宁市国土资源局于 2015 年 9 月 24 日出具证明函，证明南宁威特斯不存在因违反《土地管理法》等相关法律被处罚的记录。

南宁威特斯以协议出让方式取得本项目土地，未按照《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》履行招拍挂手续。鉴于南宁市国土部门已出具相关证明，且本项目建设已取得相关审批手续，目前已竣工并在售，因未履行招拍挂出让手续被土地部门收回的可能性较小。因此，本公司认为本项目土地取得事宜不会对建发股份本次分立上市产生重大影响。

此外，本项目开工时间超出土地出让合同约定的开工时间满一年以上，但根据该土地的档案资料，南宁市国土资源局执法监察科于 2006 年 5 月 18 日向地籍科出具的《关于南宁威特斯房地产开发投资公司 0419214 号宗地利用情况的调查报告》记载：裕丰英伦项目用地“三通一平”拖延，且高压线迁移未能完成，造成该用地的开发建设被迫停顿，是政府有关部门的行为和动工开发必需的前期工作造成该用地开发延迟，故不认定为闲置土地的行为。

基于上述情况，本公司认为，建发房产通过股权收购取得本项目的方式合法，

本项目土地取得事宜不会对建发股份本次分立上市产生重大影响；因政府有关部门原因和动工开发必需的前期工作迟缓导致延迟动工，且已取得国土部门认可，不构成因违反《土地管理法》、《闲置土地处置办法》等相关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。

#### 四、 专项自查的总体意见

针对前述土地闲置情形、有偿取得土地、土地一级开发项目通过招标取得、分割取得国有土地使用证、招拍挂出让制度、以租代征情形、完工项目竣工完备性、是否存在炒地行为、是否存在捂盘惜售及哄抬房价等九个方面的自查内容，本公司认为，建发股份及其下属公司不违反国发〔2008〕3号文第（六）条、第（十）条、第（十一）条、第（十二）条、第（十三）条、第（十六）条、第（二十）条等适用自查条款及国发〔2010〕10号文第（八）条、第（九）条，国办发〔2013〕17号文第五条的相关规范性要求，不存在前述法规规定的土地闲置情形及炒地行为，亦不存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为；建发股份及其下属公司报告期内不存在因土地、房产问题被国土资源管理部门及房产管理部门行政处罚或（立案）调查的情况。

此外，公司董事、高级管理人员、控股股东按照2015年1月16日《中国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》中要求做出承诺如下：

“1、报告期内建发股份下属房地产子公司的房地产开发项目不存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因前述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

2、建发股份已在《厦门建发股份有限公司分立上市涉及房地产业务的专项自查报告》中对其下属房地产子公司报告期内房地产开发过程中是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价违法违规行为进行了自查并进行了信息披露。若建发股份（或分立后的建发发展）的下属房地产子公司在自查范围内因存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价的违法违规行为给建发股份（或分立后的建发发展）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赔偿责任。”



（本页无正文，为《厦门建发股份有限公司关于分立上市涉及房地产业务的专项  
自查报告》的盖章页）

