

**关于本次发行募集资金是否会用于房地产开发业务
以及报告期内房地产开发业务是否存在闲置土地、炒地
以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为之
自查报告**

鉴于本公司拟非公开发行A股股票（以下简称“本次发行”），根据国务院证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）的监管要求，我对全系统房地产项目进行了全面梳理，围绕公司及下属房地产企业是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，积极开展房地产开发业务自查工作，并出具本公司《关于本次发行募集资金是否会用于房地产开发业务以及报告期内房地产开发业务是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为之自查报告》（以下简称“《自查报告》”）。现将自查情况报告如下：

一、项目总体情况

最近三年及一期（2011年、2012年、2013年及2014年1-9月份，以下简称“报告期”）内，本公司及纳入本公司合并报表范围的下属房地产公司在中国境内在售、在建和拟建的房地产项目共115个，对应的项目公司共95个（以下简称“列入本次自查范围内的房地产企业”），各项目及项目公司的基本情况详见《自查报告》附表：《列入本次自查范围内的房地产企业概况统计表》。

二、公司房地产业务情况

中国铁建自2007年开展房地产业务以来，制定并出台了多项管理制度和办法：《中国铁建房地产开发与经营管理办法》、《关于进一步加快房地产项目周转速度，提高企业资金使用效率的通知》、《关于严格执行国家房地产调控政策有关事项的通知》、《房地产计划统计定期报表制度》、《中国铁建参与保障性住房开发建设实施指导意见》、《关于进一步加强房地产业务管理的指导意见》等，从政策执行、规范化运作、风险防范等多方面对房地产业务进行指导和管理。

（一）严格执行土地管理的相关法规和有关制度，避免土地闲置

公司高度重视房地产内部风险控制工作，通过建立健全公司内控管理机制，确保严格履行土地出让合同，依法合规开展房地产开发业务，坚决杜绝因自身原因导致土地闲置等违法违规问题。各项目公司法律合规部门自土地竞买之始即开展风险内控工作，针对土地出让合同约定的地价款缴付时间、开竣工期限等合同约定出具法律意见书，进行风险揭示，保证严格履约。

（二）坚持“快进快出、快速周转”的开发策略

为有效防范经营风险，促进房地产业务持续、健康发展，公司自2007年初便制定了“快进快出、快速周转”的开发策略，把“快速周转”作为公司房地产业务的管理主线和重点工作。以项目周转快、资金使用效率高且满足自住型刚性需求和部分改善性需求的项目为主，坚持“以销定产、量入为出”的基本原则，实施快速周转、规范化运作。

（三）注重央企社会影响，依法进行房源销售，杜绝出现捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等违规行为

中国铁建作为国资委下属的特大型央企，始终看重社会影响和品牌信誉建设，在房地产业务开发建设过程中，所有报批报建、房屋预售、价格公示等工作，严格遵循法律法规规定，确保项目开竣工手续和销售价格均经过相关政府审批，在政府相关政策允许范围内从事房地产经营业务。各房地产项目在未取得预售许可证的情况下不得擅自销售房源，对于取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，须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，杜绝出现捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等违规行为。

（四）对系统内房地产项目进行实时监管、并定期开展自查活动

在房地产项目监管和信息收集、数据统计上，公司制定了《房地产计划统计定期报表制度》，在全系统有房地产开发项目的单位推行“中国铁建房地产报表系统”、“思源房地产销售系统”和“企业应用中心的房地产模块”等软件应用，充分运用信息管理平台，实现网上实时动态监控，做到信息可监控、行为留痕迹、过失可追溯。股份公司房地产领导小组会每年不定期对重点项目进展与销售情况进行调研和指导，以保证各项目按计划顺利实施、依法合规专业化运作。

（五）履行央企社会责任，积极参与保障性住房建设

作为国资委下属的特大型央企，公司深刻认识到参与保障性住房开发建设的重要意义，把积极参与保障性住房建设作为履行社会责任

的重要途径与方式。在保障性用房承建方面，公司要求系统内从事房屋建筑、规划设计、物资供应等方面业务的单位都要根据自身实际，积极参与到保障房的施工、设计以及材料物资供应当中。要求系统内各参建单位要始终树立“质量第一”的意识，强化对施工建设各个环节的过程管理，控制工程造价，保证工期，切实防止质量安全事故的发生。

三、自检自查情况

按照证监会的相关要求，我公司根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施细则》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《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“10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“国办发17号文”）、以及《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》等有关法律、行政法规、部门规章和规范性文件的规定，对列入本次自查范围内的房地产企业进行了全面自查。

四、本次自查的具体情况

（一）关于本次发行募集资金投向的自查

本公司已于2014年12月17日在上海证券交易所公告《中国铁建股份有限公司非公开发行股票预案》，本次发行的募集资金总额不超过99.36 亿元，在扣除相关发行费用后，拟用于以下项目：

| 序号 | 项目名称 | 募集资金拟投入金额 (亿元) |
|----|--|-------------------|
| 1 | 重庆市轨道交通环线二期工程 BT 项目 | 25.00 |
| 2 | 石家庄市城市轨道交通 3 号线一期小灰楼站至 石家庄站工程 BT 项目 | 18.00 |
| 3 | 成都市地铁 10 号线一期工程 BT 项目 | 16.00 |
| 4 | 德州至商丘高速公路夏津至聊城段 BOT 项目 | 12.00 |
| 5 | 偿还银行贷款及补充流动资金 | 不超过 28.36 |
| 合计 | - | 不超过 99.36 |

本公司在此确认，本次发行募集资金将不会投入任何既定及拟定的房地产开发项目。

(二)关于是否存在因闲置土地而被行政处罚或立案调查的情形 的自查

2014年6月13日，国土资源部网站刊发“海南加大重点区域的闲置土地处置处理力度”之报道，其中提到“在文昌‘书香小镇’等项目闲置土地的处理中，工作人员仔细摸清了阻碍建设的各种原因：政府方面，征地补偿存在遗留问题；企业方面，也存在投资没有及时到位、开发建设进度慢等问题”。

2013年11月13日，文昌市国土环境资源局出具《闲置土地认定书》（文国闲土定字〔2013〕40号），认定如下：“根据实际调查结果和《海南省闲置土地认定和处置规定》（省政府令第247号）的规定，经文昌市人民政府审查，认定上述地块（即书香小镇项目用地，文国土储[2005]-30-1号地块）为闲置土地，闲置原因为政府或者政府部门原因造成”。

2014年2月25日，文昌书香小镇发展有限公司取得文昌市住房和

城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号：469005201402250101），工程名称为文昌书香小镇一期5栋高层住宅22#—26#楼。

在取得上述《建筑工程施工许可证》后，公司已经按照《海南省闲置土地认定和处置规定》第十九条、第二十一条的规定完成对本项目用地的处置。目前本项目投资额已经达到总投资额的百分之二十五以上。

2015年1月30日，文昌市国土环境资源局出具《确认函》，确认文昌书香小镇发展有限公司已按规定时间动工开发建设，且投资额已达到总投资额的百分之二十五以上，不存在闲置土地行为。

基于上述，该项目虽被认定为存在闲置土地情形，但由于闲置原因为政府或政府部门原因造成，且报告期内已依法动工，并已经文昌市国土环境资源局确认不存在闲置土地行为。据此，本公司认为，上述情形不会对本次发行构成实质性障碍。

除上述事项外，报告期内，列入本次自查范围内的房地产企业不存在因闲置土地被主管部门行政处罚或立案调查的情形。

（三）关于是否存在因炒地而被行政处罚或立案调查的情形的自查

经自查，本公司在此确认，报告期内，列入本次自查范围内的房地产企业不存在将其持有、开发的房地产开发项目转让给第三方的情形，亦不存在因炒地被主管部门行政处罚或立案调查的情形。

（四）关于是否存在因捂盘惜售、哄抬房价而被行政处罚或立案

调查的情形的自查

2011年5月6日，中华人民共和国国家发展和改革委员会在其网站上刊发了《北京市商品房明码标价总体良好查出的问题将依法处理》，其中提到本公司下属企业“中铁房地产集团北京丰基置业有限公司销售的‘青秀城’项目存在未按规定标明套内建筑面积和单价的情形”。

在发现上述问题后，中铁房地产集团北京丰基置业有限公司指派专人负责整改，及时将房屋套内面积、单价、总价等信息在交易场所醒目位置公示，并向有关单位汇报整改经过和措施。由于整改迅速、彻底，主管部门未对项目公司进行处罚。

基于上述，报告期内本公司下属企业中中铁房地产集团北京丰基置业有限公司已经指派专人对上述情况进行整改，及时将房屋套内面积、单价、总价等信息在交易场所醒目位置公示，并向有关单位汇报整改经过和措施，且主管部门未对项目公司进行处罚。据此，本公司认为，该等情形不会对本次发行构成实质性障碍。

除上述事项外，报告期内，列入本次自查范围内的房地产企业不存在因捂盘惜售、哄抬房价被行政处罚或立案调查的情形。

五、自查总结

综上所述，本公司本次发行募集资金将不会投入房地产开发项目；报告期内，除本《自查报告》上述已经披露的事项外，列入本次自查范围内的房地产企业不存在因“10号文”、“国办发17号文”禁止的闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而被主管部门行政处罚或立案调查的情形；本《自查报告》已经披露的事项

不会对本次发行构成实质性障碍。

开展此次自查活动，进一步增强了公司房地产业务依法合规经营意识，对公司不断完善内部控制制度体系、努力提高内控管理水平具有重要的促进作用和现实意义。中国铁建将认真贯彻国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的各项政策、法规和措施，坚决执行国资委关于中央企业房地产业务管理的各项要求，认真履行中央企业的社会责任，努力发挥中央企业在房地产行业内的规范、诚信和表率作用，树立中央企业的良好形象，为我国房地产业的发展贡献新的力量。

中国铁建股份有限公司

附表：《列入本次自查范围内的房地产企业概况统计表》

| 序号 | 项目公司名称 | 项目位置 | 项目名称 |
|----|------------------------|---------|-----------------|
| 1 | 安徽中景置业有限公司 | 安徽蚌埠高新区 | 中国铁建·燕山城 |
| 2 | 中铁房地产开发（保定）有限公司 | 保定市北市区 | 中国铁建·京南一品 |
| 3 | 北海晋海房地产开发有限公司 | 北海市银海区 | 晋海御园一期、二期 |
| 4 | 中铁房地产集团北京金达世纪房地产开发有限公司 | 北京市昌平区 | 青秀尚城 |
| 5 | 北京第六大洲房地产开发有限公司 | 北京市朝阳区 | 国际城（北京） |
| 6 | 中国铁建房地产集团北京金郡兴盛置业有限公司 | 北京市大兴区 | 南园花语 |
| 7 | 中铁嘉业（北京）投资有限公司 | 北京市房山区 | 原香嘉苑 |
| 8 | 北京正达置业有限公司 | 北京市房山区 | 馨然嘉园（长阳国际城） |
| 9 | 北京正达置业有限公司 | 北京市房山区 | 国际花园 |
| 10 | 中铁嘉业（北京）投资有限公司 | 北京市房山区 | 原香漫谷 |
| 11 | 中铁嘉业（北京）投资有限公司 | 北京市房山区 | 原香小镇 |
| 12 | 中铁房地产集团丰昊置业有限公司 | 北京市丰台区 | 山语园 |
| 13 | 中铁房地产集团丰基置业有限公司 | 北京市丰台区 | 青秀城 |
| 14 | 中铁房地产集团北京海丰置业有限公司 | 北京市海淀区 | 环保科技园 |
| 15 | 中铁房地产集团北京顺捷金海置业有限公司 | 北京市门头沟区 | 梧桐苑 |
| 16 | 中铁建设集团中加伟业房地产有限公司 | 北京市密云县 | 中国铁·建绿港 |
| 17 | 中铁建设集团北京佳景晟房地产有限公司 | 北京市石景山区 | 耀中心 |
| 18 | 中铁房地产集团北京浩达置业有限公司 | 北京市顺义区 | 顺新嘉苑 |
| 19 | 北京通瑞兴盛置业有限公司 | 北京市通州区 | 北京通州永顺镇 051 号地块 |
| 20 | 北京天太金海置业有限公司 | 北京市西城区 | 西派国际 |

| 序号 | 项目公司名称 | 项目位置 | 项目名称 |
|----|---------------------|---------------|--------------------|
| 21 | 中铁房地产集团四川有限公司 | 成都市成华区 | 北湖国际城 |
| 22 | 中铁房地产集团四川有限公司 | 成都市成华区 | 北城华府 |
| 23 | 成都中铁龙泰房地产开发有限公司 | 成都市成华区 | 成都成华区圣灯街道理工大学片区地块二 |
| 24 | 成都中铁建投资有限公司 | 成都市高新区 | 西派澜岸 |
| 25 | 中铁地产（成都）开发有限公司 | 成都市金牛区 | 中铁新城 |
| 26 | 成都中铁建锦城投资有限公司 | 成都市锦江区 | 锦江国际城 |
| 27 | 中铁地产（成都）开发有限公司 | 成都市龙泉驿区 | 中铁逸都 |
| 28 | 中铁建（大连）置业有限公司 | 大连市甘井子区 | 中国铁建·青秀蓝湾 |
| 29 | 中铁建设大连创富房地产开发有限公司 | 大连市中山区 | 中国铁建·国滨苑 |
| 30 | 佛山中铁房地产置业有限公司 | 佛山市南海区 | 国际公馆 |
| 31 | 厦门中铁建设有限公司 | 福建省厦门市 | 中铁财富港湾 |
| 32 | 福建省顺昌远宏房地产开发有限公司 | 福建省顺昌县 | 天天花园四期二批 |
| 33 | 福建省顺昌远宏房地产开发有限公司 | 福建省顺昌县 | 天天花园四期一批 |
| 34 | 福建省顺昌远宏房地产开发有限公司 | 福建省顺昌县 | 天天花园三期 |
| 35 | 中铁二十一局集团甘肃房地产开发有限公司 | 甘肃省兰州市城关区 | 中国铁建梧桐苑 |
| 36 | 中铁房地产集团广西江湾置业有限公司 | 广西壮族自治区南宁市 | 江湾山语城 |
| 37 | 中铁十六局集团置业投资有限公司梧州公司 | 广西壮族自治区梧州市 | 中国铁建·江语城 |
| 38 | 中铁十六局集团置业投资有限公司梧州公司 | 广西壮族自治区梧州市 | 中国铁建玫瑰湾 |
| 39 | 柳州龙泰房地产开发有限公司 | 广西壮族自治区柳州市柳南区 | 金色蓝庭柳州项目 |
| 40 | 中铁房地产集团广州有限公司 | 广州市荔湾区 | 中铁建水岸花园（中国铁建荔湾国际城） |
| 41 | 广州增城中铁房地产置业有限公司 | 广州市增城区 | 中铁建国际花园 |

| 序号 | 项目公司名称 | 项目位置 | 项目名称 |
|----|----------------------|-----------|--------------|
| 42 | 中铁房地产集团（贵州）有限公司 | 贵阳市南明区 | 兰草坝 |
| 43 | 贵阳中泓房地产开发有限公司 | 贵阳市南明区 | 中国铁建·国际城（贵阳） |
| 44 | 中铁十五局集团都匀置业有限公司 | 贵州省都匀市 | 中国铁建东来尚城（都匀） |
| 45 | 黑龙江华府房地产开发有限公司 | 哈尔滨市道外区 | 地段改造 |
| 46 | 海南椰竺置业有限公司 | 海南省定安县 | 怡陶园 |
| 47 | 海南京博房地产有限公司 | 海南省琼海市 | 京博雅居 |
| 48 | 文昌书香小镇发展有限公司 | 海南省文昌市 | 文昌书香小镇 |
| 49 | 中铁房地产集团杭州京发置业有限公司 | 杭州江干区 | 国际花园 |
| 50 | 中铁房地产集团浙江京城投资有限公司 | 杭州市拱墅区 | 双湾国际城 |
| 51 | 中铁房地产集团杭州京兆置业有限公司 | 杭州市萧山区 | 江南国际城 |
| 52 | 中铁房地产集团杭州京顺置业有限公司 | 杭州萧山区 | 青秀城（萧山） |
| 53 | 中铁房地产集团合肥置业有限公司 | 合肥市庐阳区 | 国际城（合肥） |
| 54 | 中铁房地产集团合肥蜀山置业有限公司 | 合肥市蜀山区 | 合肥青秀城 |
| 55 | 中铁建设集团（信阳）房地产开发有限公司 | 河南省信阳市浉河区 | 中国铁建·领秀城 |
| 56 | 中铁十五局集团周口置业有限公司 | 河南省周口市 | 周口东来尚城 |
| 57 | 中铁二十五局集团房地产开发衡阳有限公司 | 湖南省衡阳市珠晖区 | 中国铁建·金色蓝庭 |
| 58 | 中铁四院集团房地产开发有限公司株洲分公司 | 湖南省株洲市荷塘区 | 中国铁建·荷塘星城 |
| 59 | 黄石天方科技置业有限公司 | 黄石市黄石港区 | 黄石天方百花园 |
| 60 | 长春中铁房地产开发有限公司 | 吉林省长春市绿园区 | 长春中铁国际花园 |
| 61 | 济南庆龙置业有限公司 | 济南市历下区 | 国际城 |
| 62 | 济南中铁凯华房地产开发有限公司 | 济南市章丘市 | 明山秀水 |

| 序号 | 项目公司名称 | 项目位置 | 项目名称 |
|----|-----------------------|-----------|------------|
| 63 | 九江铁建置业有限公司 | 江西省九江市 | 中国铁建·山语城 |
| 64 | 兰州新区逸博房地产开发有限公司 | 兰州新区 | 鑫铁大厦 |
| 65 | 中铁十五局集团临沂置业有限公司 | 临沂市河东区 | 临沂东来尚城 |
| 66 | 柳州万佳房地产开发有限责任公司 | 柳州市柳南区 | 万佳馨园 |
| 67 | 南京昌和房地产开发有限公司 | 南京市浦口区 | 江佑铂庭 |
| 68 | 中铁房地产集团江苏置业有限公司 | 南京市栖霞区 | 江苏青秀城 |
| 69 | 中铁房地产集团（广西）有限公司 | 南宁市青秀区 | 中铁·凤岭山语城 |
| 70 | 中铁房地产集团宁波京城投资有限公司 | 宁波市象山县 | 宁波山语城 |
| 71 | 中铁十四局集团凯华置业有限公司莱西分公司 | 青岛莱西市 | 岸芷汀兰（西侧地块） |
| 72 | 青岛中铁凯华房地产开发有限公司 | 青岛莱西市 | 岸芷汀兰（东侧地块） |
| 73 | 中铁十四局集团房地产开发有限公司济南分公司 | 青岛市黄岛区 | 盈泰嘉园 |
| 74 | 厦门中铁建设有限公司 | 厦门市集美区 | 海湾华庭 |
| 75 | 中铁二十二局集团第三工程有限公司 | 厦门市思明区 | 中国铁建·海曦 |
| 76 | 中铁十四局集团凯华置业有限公司 | 山东省济南市 | 济南兴隆山庄 |
| 77 | 山东凯华置业有限公司 | 山东省胶南市 | 胶南麟瑞商务广场 |
| 78 | 中铁建设集团金日房地产有限公司 | 山东省莱州市 | 中国铁建·国际城 |
| 79 | 陕西逸博置业有限公司 | 陕西省西安市雁塔区 | 中国铁建·逸园 |
| 80 | 中铁二十一局德盛和置业有限公司 | 陕西省西安市雁塔区 | 曲江·梧桐苑 |
| 81 | 中铁二十一局德盛和置业有限公司 | 陕西省西安市雁塔区 | 中国铁建·国际城 |
| 82 | 中铁房地产集团上海置业有限公司 | 上海市宝山区 | 青秀城 |
| 83 | 中铁十九局集团（沈阳）房地产开发有限公司 | 沈阳市沈北新区 | 浦和馨居 |

| 序号 | 项目公司名称 | 项目位置 | 项目名称 |
|-----|----------------------|----------|------------------|
| 84 | 中铁十九局集团（沈阳）房地产开发有限公司 | 沈阳市沈北新区 | 浦和馨苑 |
| 85 | 中铁房地产集团四川有限公司 | 四川省成都市 | 中铁骊都 |
| 86 | 山西铁建旺景房地产开发有限公司 | 太原市小店区 | 十七局五公司旺景家园 |
| 87 | 泰安市凯华房地产开发有限公司 | 泰安市岱岳区 | 中国铁建·泮河嘉苑 |
| 88 | 海南京博房地产公司唐山分公司 | 唐山市丰润区 | 唐山丰润石榴家园项目 |
| 89 | 天津市春江房地产开发有限公司 | 天津市 | 晋江雅园一期 |
| 90 | 天津市春江房地产开发有限公司 | 天津市汉沽区 | 中铁滨海新城 |
| 91 | 天津市春江房地产开发有限公司 | 天津市河北区 | 靖江鑫园 |
| 92 | 天津市春江房地产开发有限公司 | 天津市河北区 | 中铁香堤美郡 |
| 93 | 中铁房地产（天津）置业有限公司 | 天津市河北区 | 国际城 |
| 94 | 中铁十八局集团天津置业有限公司 | 天津市塘沽区 | 中国铁建·御水园 |
| 95 | 中铁十六局集团通辽首通房地产开发有限公司 | 通辽市 | 通辽市科技与创新产业孵化园区项目 |
| 96 | 新疆逸博房地产开发有限公司 | 乌鲁木齐市新市区 | 乌鲁木齐天汇花园 |
| 97 | 中铁房地产集团武汉有限公司 | 武汉市汉阳区 | 中国铁建·国际城 |
| 98 | 中铁房地产集团武汉有限公司 | 武汉市汉阳区 | 中国铁建·国际花园 |
| 99 | 中铁十一局集团（武汉）房地产开发有限公司 | 武汉市洪山区 | 中国铁建·梧桐苑 |
| 100 | 湖北博瀚置业有限公司 | 武汉市武昌区 | 中铁十八局武汉 1818 中心 |
| 101 | 西安侨隆置业有限公司 | 西安市雁塔区 | 中国铁建·瑞园 |
| 102 | 徐州中铁房地产开发有限公司 | 徐州市新城区 | 原香漫谷 |
| 103 | 徐州中铁房地产开发有限公司 | 徐州市云龙区 | 人才家园 |
| 104 | 珠海铁建大厦置业有限公司 | 珠海市横琴新区 | 珠海铁建大厦 |

| 序号 | 项目公司名称 | 项目位置 | 项目名称 |
|-----|--------------------|---------|-----------------------|
| 105 | 中铁房地产集团长沙置业有限公司 | 长沙市开福区 | 长沙山语城 |
| 106 | 湖南华铁房地产有限责任公司 | 长沙市天心区 | 天天向上家园 |
| 107 | 中铁房地产集团长沙置业有限公司 | 长沙市岳麓区 | 中国铁建·梅溪青秀 |
| 108 | 湖南中盛嘉业房地产开发有限公司 | 长沙市长沙县 | 中国铁建·国际城 (湖南) |
| 109 | 重庆路辉房地产有限公司 | 重庆市 | 金桥鑫都项目 |
| 110 | 中铁二十二局集团重庆房地产有限公司 | 重庆市北碚区 | 中铁5号 |
| 111 | 重庆璧和房地产开发有限公司 | 重庆市璧山县 | 中国铁建·璧河国际 |
| 112 | 中铁十一局集团重庆房地产开发有限公司 | 重庆市九龙坡区 | 西派国际 |
| 113 | 中铁二十局集团房地产开发有限公司 | 重庆市南岸区 | 山水逸城 |
| 114 | 中铁二十局集团房地产开发有限公司 | 重庆市南岸区 | 同景国际城 C/D/E/F/R 组团 |
| 115 | 重庆中景置业有限公司 | 重庆市南岸区 | 同景国际城 Q 组团 |