

广西桂东电力股份有限公司

关于涉及房地产业务之专项自查报告

广西桂东电力股份有限公司（以下简称“桂东电力”、“本公司”或“公司”）根据《中华人民共和国土地管理法》（以下简称“《土地管理法》”）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称“《房地产管理法》”）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《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）、《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）、《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）和《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》（以下简称“《监管政策》”）及其他相关法律、行政法规、部门规章和规范性文件的规定，本公司就公司及控股子公司在2014年1月1日至2017年6月30日（以下简称“报告期”）内的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、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，并出具本专项自查报告。

一、自查范围

本公司目前持有贺州市工商行政管理局于2015年11月11日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91451100711427393C），公司的经营范围为：发电、供电，电力投资开发，交通建设及其基础设施开发。经本公司自查，本公司不直接从事房地产开发业务。

本公司所有控股子公司中，仅有全资子公司广西天祥投资有限公司（以下简称“天祥投资”）从事房地产开发业务。因此，天祥投资属于本次专项自查的对象。

本公司对本公司下属子公司自2014年1月1日至本自查报告出具之日的商品房项目进行了自查。截至本报告出具之日，纳入本公司合并报表范围的所有控股子公司持有、开发经营的在建、拟建、完工、销售的房地产项目如下表：

序号	项目名称	开发主体	项目状态	项目用途
1	贺州市桂东广场	天祥投资	于 2017 年 5 月开始开工建设	商服、城镇住宅

自 2014 年 1 月 1 日至本自查报告出具之日，除上述房地产项目外，本公司及纳入本公司合并报表范围的所有控股子公司未有其他拟建、在建、自营以及在本专项自查期限内因房屋销售完毕、土地转让、项目转让等而不再持有、开发经营的商品房地产项目。

二、自查的依据

为促进节约集约用地、维持房地产市场平稳健康发展，国家制订了一系列房地产宏观调控政策，包括《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“《3 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》（国办发〔2010〕4 号，以下简称“《国十一条》”）、《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“《新国十条》”）、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1 号，以下简称“《新国八条》”）、《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“《国五条》”）；《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，以下简称“《53 号文》”）等规定。公司对前述房地产宏观调控政策进行了认真梳理，认为前述政策中涉及本次自查的主要条款如下：

条款分类	条款范围	具体内容
《3 号文》	第（六）条	严格执行闲置土地处置政策。土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20% 征收土地闲置费。

条款分类	条款范围	具体内容
《国十一条》	第（六）条	继续整顿房地产市场秩序。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。国土资源部门要严格土地出让价款的收缴，深化合同执行监管，加强对闲置土地的调查处理，严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为。价格等有关部门要强化商品住房价格监管，依法查处在房地产开发、销售和中介服务中的价格欺诈、哄抬房价以及违反明码标价规定等行为。税务部门要进一步加大对房地产开发企业偷漏税行为的查处力度。
	第（七）条	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。进一步建立健全新建商品房、存量房交易合同网上备案制度，加大交易资金监管力度。
《新国十条》	第（八）条	加强对房地产开发企业购地和融资的监管。国土资源部门要加大专项整治和清理力度，严格依法查处土地闲置及炒地行为，并限制有违法违规行为的企业新购置土地。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。
	第（九）条	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
《新国八条》	第五条	加强对企业土地市场准入资格和资金来源的审查。参加土地竞买的单位或个人，必须说明资金来源并提供相应证明。对擅自改变保障性住房用地性质的，要坚决纠正和严肃查处。对已供房地产用地，超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的，必须及时收回土地使用权，并处以闲置一年以上罚款。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

条款分类	条款范围	具体内容
		(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。
《国五条》	第五条	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。对预售方案报价过高且不接受城市住房城乡建设部门指导,或没有实行预售资金监管的商品房项目,可暂不核发预售许可证书。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。
《53号文》	第(一)条	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,并严格按照预售方案申报价格,明码标价对外销售。
	第(二)条	各地要加大对捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的查处力度。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。

本公司对上述报告期内在建、拟建、已竣工和已转出的房地产开发项目,按照国五条、《闲置办法》、《房地产管理法》、《监管政策》以及相关房地产宏观调控政策的规定,针对是否存在违法违规行为进行了专项自查。

三、专项自查的结果及意见

报告期内,除天祥投资在建的贺州市桂东广场项目外,本公司及纳入本公司合并报表范围的其他所有控股子公司无新建、拟建、完工、在售的房地产开发项目。

报告期内，公司及纳入本公司合并报表范围的其他所有控股子公司唯一在建的房地产开发项目为桂东电力全资子公司天祥投资的贺州市桂东广场项目。关于该项目，本公司对以下相关文件、资料进行了核查：贺州市人民政府研究桂东城市综合体建设项目建设有关问题的会议纪要；公司取得项目用地土地使用权的招标、拍卖或挂牌成交确认书、宗地移交确认书；土地使用权出让合同及其补充协议、变更协议；土地使用权出让的支付凭证；桂东电力申请项目延期的文件及国土部门的同意文件；桂东电力申请开展项目前期工作的文件及政府部门批准文件；桂东电力申请调整规划条件的文件、规划部门出具的调整规划的书面意见；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；房地产开发项目立项、审批、核准文件；项目涉及的工程规划许可证；有关政府部门出具的说明。

（一）桂东电力占有 C-13 地块期间开展的相关工作

桂东电力于 2013 年 8 月 13 日通过招投标方式竞得贺州市太白湖区桃园路与大兴路交汇处东南角 C-13 地块（以下简称“C-13 地块”，土地面积为 34696.60 平方米）的国有建设用地使用权并签署成交确认书、宗地移交确认书。公司和贺州市国土资源局于 2013 年 8 月 23 日签订《国有建设用地使用权出让合同》（贺州土出[2013]143 号，以下简称“贺州土出[2013]143 号合同”），约定 C-13 地块建设项目（即贺州市桂东广场项目）在 2014 年 8 月 22 日前开工。贺州土出[2013]143 号合同签订后，桂东电力支付了全部土地使用权出让金。

2013 年 7 月 14 日，中共中央办公厅、国务院印发《关于党政机关停止新建楼堂馆所和清理办公用房的通知》，规定各级党政机关 5 年内不得新建楼堂馆所，公司作为市属国有控股上市企业，是否属于调控范围需要沟通汇报，征得主管部门确认意见后能开展建设；另由于地块附近业主非法将施工土方（渣）倾倒在该地块给项目开工带来困难，因此桂东电力于 2014 年 8 月申请 C-13 地块建设用地开竣工延期，并取得贺州市国土资源局的同意，同意项目开工日期延期至 2015 年 8 月 22 日前，2018 年 8 月 21 日前竣工。桂东电力和贺州市国土资源局于 2014 年 12 月 20 日就贺州市桂东广场项目上述开工延期事宜签订了《国有建设用地使用权出让合同补充协议》。

桂东电力于 2015 年 3 月 19 日向贺州市发展和改革委员会申请开展 C-13 地块上的建设的前期工作并获得贺州市发展和改革委员会的批复同意。

（二）天祥投资占有 C-13 地块期间开展的相关工作

为了更好地开发贺州市桂东广场项目，桂东电力于 2015 年 2 月设立全资子公司天祥投资，将 C-13 地块划转给天祥投资由其进行开发。天祥投资的房地产业务仅就 C-13 地块开展，未来不打算从事其他房地产开发业务。贺州市桂东广场项目建成后，公司电网调度中心及公司本部等将搬至桂东广场写字楼，剩余写字楼、商业住宅、商铺将面向社会从事商业活动。

因项目建设实际需要，桂东电力于 2015 年 11 月向贺州市规划局申请调整 C-13 地块建设用地的规划设计条件，包括调整限高和建筑密度，获得批准后，贺州市国土资源局和天祥投资于 2016 年 3 月签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，对原贺州土出[2013]143 号合同约定的限高和建筑密度作出调整。

天祥投资于 2015 年 12 月 3 日取得 C-13 地块的国有土地使用权证书（贺州国用（2015）第 220364 号）。

贺州市发展和改革委员会于 2015 年 12 月 27 日向天祥投资下发《关于贺州市“桂东广场”项目开展前期工作的批复》，同意天祥投资开展贺州市“桂东广场”项目规划、环境保护、土地利用、能耗评估等前期工作，取得相关单位批复后，再报贺州市发展和改革委员会核准后开工建设。

天祥投资于 2016 年 6 月 12 日取得贺州市“桂东广场”项目水土保持方案批复。贺州市规划局于 2016 年 7 月 26 日出具《贺州市“桂东广场”规划方案修改意见》，对天祥投资规划方案作出修改（包括修改色彩、建筑天际线、补充夜景方案、完善配套设施、改造西侧桃源渠等），要求天祥投资修改规划后再按有关程序报批。由于上述项目规划的调整，导致天祥投资后续办理取得用地规划许可、工程规划许可等项目政府审批文件的时间相应推迟，导致项目开工时间延迟。天祥投资于 2016 年 10 至 11 月期间取得建设用地规划许可（2016 年 10 月 10 日）、环评批复（2016 年 10 月 10 日）、绿地规划指标审查批复（2016 年 10 月 20 日）、人民防空办公室审核许可（2016 年 10 月 20 日）、贺州市发展和改革委员会的项目核准文件（项目核准：2016 年 10 月 24 日、26 日，节能批复：2016 年 10 月

28 日)、建设工程规划许可(2016 年 11 月 8 日)等立项、审批、核准文件。

天祥投资于 2017 年 5 月 18 日获得施工许可,截至本报告出具之日,天祥投资已开工建设贺州市“桂东广场”项目。

(三) 不存在土地闲置分析

根据《闲置土地处置办法》(国土资源部令第 53 号)第二条,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,或者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。根据《房地产管理法》第二十六条,以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的,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。根据上述规定,超出土地出让合同满一年未动工进行房地产开发构成土地闲置,但因政府、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。

根据桂东电力和贺州市国土资源局于 2014 年 12 月 20 日签订的《国有建设用地使用权出让合同补充协议》,贺州市桂东广场项目应于 2015 年 8 月 22 日前开工建设。因此贺州市桂东广场项目若在 2016 年 8 月 22 日后开工,除非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,否则构成土地闲置。如上所述,天祥投资未在 2016 年 8 月 22 日前开工系因贺州市规划局于 2016 年 7 月 26 日出具《贺州市“桂东广场”规划方案修改意见》,对天祥投资规划方案作出调整,导致天祥投资后续办理取得用地规划许可、工程规划许可、施工许可等项目政府审批文件的时间相应推迟。此外,根据贺州市八步区国土局的说明和确认,桂东电力、天祥投资在报告期内不存在土地闲置的情形。截至本报告出具之日,天祥投资已开工建设贺州市“桂东广场”项目。基于上述,截至本报告出具日,天祥投资不存在土地闲置情形。

此外,截至本报告出具日,桂东电力、天祥投资在取得 C-13 地块土地使用权阶段以及土地开发过程中未收到相关政府部门下发的《闲置土地调查通知书》、

《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等文件，未受到相关部门调查或者处罚。

经本公司自查，报告期内本公司及纳入本公司合并报表范围的所有控股子公司涉及房地产业务的自查结果及意见如下：

（一）报告期内房地产开发项目是否存在闲置土地情形的自查

经自查，本公司及纳入本公司合并报表范围的所有控股子公司报告期内在建房地产开发项目为上述全资子公司天祥投资的贺州市桂东广场项目。经访谈贺州市规划局、国土资源局相关负责人员，天祥投资的贺州市桂东广场项目主要因贺州市规划局对其规划进行调整，导致天祥投资后续办理取得用地规划许可、工程规划许可、施工许可等项目政府审批文件的时间相应推迟，属于因政府、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情形，不构成土地闲置情形。本公司及纳入本公司合并报表范围的所有控股子公司报告期内不存在拟建、已竣工和已转出项目，且不存在《闲置办法》所规定的“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。

（二）关于炒地问题的自查

经自查，本公司及控股子公司上述房地产开发项目不存在国五条及《房地产管理法》所规定的炒地行为。

（三）关于捂盘惜售、哄抬房价问题的自查

经自查，本公司及控股子公司上述房地产开发项目尚未开始销售，不存在相关法律、法规所规定的捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。

四、关于是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情形

经自查并经查询相关国土资源主管部门、住房建设主管部门的网站以及向国土资源主管部门、住房建设主管部门确认，本公司及控股子公司在报告期内不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

五、董事、监事、高级管理人员及控股股东的承诺情况

本公司董事、监事、高级管理人员及本公司控股股东做出书面承诺，如桂东电力及其控股子公司因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为给桂东电力及其投资者造成损失的，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。

六、结论性意见

综上所述，本公司及控股子公司在报告期内的所有在建、拟建、已竣工和已转出的房地产开发项目，不存在《国五条》、《闲置办法》、《房地产管理法》及《监管政策》所界定的土地闲置、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为。本公司及控股子公司未因前述违法违规行为受到行政处罚，亦不存在因前述违法违规情形正在被（立案）调查的情况。

广西桂东电力股份有限公司

2017年8月8日