

南京栖霞建设股份有限公司

关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地、 捂盘惜售、哄抬房价等问题的专项自查报告

南京栖霞建设股份有限公司（以下简称“本公司”、“公司”或“栖霞建设”）根据中国证券监督管理委员会于 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》文件的相关要求，按照国务院《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）等相关文件规定，对本公司及下属实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内（2013 年 1 月 1 日至 2015 年 8 月 31 日）的商品房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，并出具了本专项自查报告。自查情况如下：

一、专项自查范围

本公司及下属实际从事房地产业务的子公司在报告期内（2013 年 1 月 1 日至 2015 年 8 月 31 日）开发的商品房项目（包括已完工项目、在建项目和拟建项目）如下：

序号	项目名称	开发单位	位置
已完工经营性房地产开发项目			
1	苏州栖庭	苏州卓辰置业有限公司	苏州
2	南京羊山湖花园	南京栖霞建设股份有限公司	南京
3	南京枫情水岸	南京栖霞建设股份有限公司	南京
4	南京上城名苑	南京栖霞建设股份有限公司	南京
在建经营性房地产开发项目			
5	南京瑜憬湾	南京栖霞建设股份有限公司	南京
6	无锡栖园	无锡栖霞建设有限公司	无锡
7	无锡栖庭	无锡栖霞建设有限公司	无锡
8	无锡东方天郡	无锡锡山栖霞建设有限公司	无锡
拟建经营性房地产开发项目			
无			

二、本次自查的具体内容和结论

（一）关于是否存在闲置土地的自查情况

2012年6月1日，国土资源部修订了《闲置土地处置办法》（2012年7月1日起施行，以下简称“现行《闲置办法》”），该办法第二条规定：“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。”

现行《闲置办法》第十四条规定：“除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：（一）未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；（二）未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。”

现行《闲置办法》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。”

现行《闲置办法》第十二条规定：“因本办法第八条规定情形造成土地闲置的，市、县国土资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置：（一）延长动工开发期限。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过一年；（二）调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴或者退还土地价款。改变用途后的土地利用必须符合土地利用总体规划和城乡规划；（三）由政府安排临时使用。待原项目具备开发建设条件，国有建设用地使用权人重新开发建设。从安排临时使用之日起，临时使用期限最长不得超过两年；（四）协议有偿收回国有建设用地使用权；（五）置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划依法修改造成闲置的，可以为国有建设用地使用权人置换其它价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。涉及出让土地的，应当重新签订土地出让合同，并在合同中注明为置换土地；（六）市、县国土资源主管部门还可以根据实际情况规定其他处置方式。除前款第四项规定外，动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。符合本办法第二条第二款规定情形的闲置土地，依照本条规定的方式处置。”

现行《闲置办法》第二十二条第二款规定，“因特殊情况，未约定、规定动工开发日期，或者约定、规定不明确的，以实际交付土地之日起一年为动工开发日期。实际交付土地日期以交地确认书确定的时间为准。

此外，中国证券监督管理委员会关于上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的《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”，“对于是否存在土地闲置等违法违规行为的认定，原则应以国土资源管理部门公布的行政处罚信息为准。”

经自查，本公司及下属实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内不存在闲置土地的情况。

（二）关于是否存在炒地行为的核查

经自查，本公司及下属实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内不存在炒地的行为。

（三）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价问题的核查

经自查，本公司及下属实际从事房地产开发业务的子公司的商品房销售在报告期内符合《住房和城乡建设部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》等法规、规章制度的规定，不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规情形。

（四）关于是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情形

经自查及查询相关国土、住建部门的网站，本公司及下属实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内未因闲置土地、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。

三、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：“南京栖霞建设股份有限公司（以下简称“栖霞建设”）已在《南京栖霞建设股份有限公司关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等问题的专项自查报告》中对栖霞建设及其实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内（2013年1月1日至2015年8月31日）的商品房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进行了信息披露。

根据本人/本公司知悉或应知悉的信息，栖霞建设及下属实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内未因闲置土地、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。

如栖霞建设存在未披露的因闲置土地、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，并因此给栖霞建设和投资者造成损失的，本人/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。”

(本页无正文，为《南京栖霞建设股份有限公司关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等问题的专项自查报告》之盖章页)

南京栖霞建设股份有限公司

2015年11月27日

