

**新湖中宝股份有限公司**

**2015 年第四次临时股东大会**

**会议资料**

**2015.6.8**

**新湖中宝股份有限公司**

**2015 年第四次临时股东大会**

**关于《新湖中宝股份有限公司执行国务院房地产调控政策规定的专项自查报告》的议案**

各位股东：

详见附件：《新湖中宝股份有限公司执行国务院房地产调控政策规定的专项自查报告》。

新湖中宝股份有限公司董事会

二〇一五年六月八日

附件：

## 新湖中宝股份有限公司 执行国务院房地产调控政策规定 的专项自查报告

新湖中宝股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）为了进一步增强公司的核心竞争力和盈利能力，保证公司的可持续发展能力，提升公司价值，于2015年2月9日召开2015年第二次临时股东大会，审议通过向合格投资者公开发行2015年公司债券的相关事宜。根据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称“国办发[2010]4号文”）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“国发[2010]10号文”）和《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（以下简称“国办发[2013]17号文”）等相关国务院房地产调控政策规定，以及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）关于落实该等政策规定规范房地产企业再融资行为的要求，对本公司自2011年1月1日至本报告出具日的期间内（以下简称“报告期”）有关住宅房地产开发项目及其在用地方面、商品房开发方面执行相关国务院房地产调控政策规定的情况进行了专项自查，现将本次自查的情况报告如下：

### 第一部分 关于是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的自查

#### 一、自查的范围

报告期内，公司及全资、控股子公司开发经营的住宅项目（包括含住宅的商住等房地产开发项目）中，在建项目共28个、拟建项目共9个，已完工项目共3个，具体情况如下：

序号	开发主体	项目名称	开发状态
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春六期	在建

序号	开发主体	项目名称	开发状态
2	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春七期	在建
3	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·新湖花园	在建
4	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	在建
5	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷一期	在建
6	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷二期	在建
7	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	在建
8	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	在建
9	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	在建
10	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷（连山西地块）	在建
11	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷（王宕地块）	在建
12	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	在建
13	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城三期（三标段、四标段）	在建
14	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际（一期、二期）	在建
15	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	在建
16	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	在建
17	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	在建

序号	开发主体	项目名称	开发状态
18	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国际	在建
19	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	在建
20	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	在建
21	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	在建
22	舟山新湖保亿置业有限公司	舟山·御景国际	在建
23	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	在建
24	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	在建
25	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德公园一期	在建
26	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城(云霞苑、莲馨苑、河畔苑、竹韵苑、青林苑、紫藤苑、晓风苑、晴霞苑、柔波苑、铃兰苑、康桥苑、新月苑、春信苑、星辉苑、月彩苑、商铺)	在建
27	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	杭州·新湖鸬鸟项目	在建
28	南通新湖置业有限公司	南通·新湖长江公园	在建
29	天津新湖中宝投资有限公司	天津·团泊项目	拟建
30	南通启阳建设开发有限公司	南通·启阳长江公园	拟建
31	南通启新置业有限公司	南通·新湖长江公园	拟建

序号	开发主体	项目名称	开发状态
32	温州新湖房地产开发有限公司	温州·新湖庄园	拟建
33	平阳伟成置业有限公司	平阳·伟成置业项目	拟建
34	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德公园二期	拟建
35	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖城	拟建
36	平阳隆恒置业有限公司	平阳·隆恒置业项目	拟建
37	南通启仁置业有限公司	南通·启仁长江公园	拟建
38	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春五期	已完工
39	芜湖长江长置业有限公司	芜湖·长江长现代城	已完工
40	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城(秋林苑、林香苑、海韵苑、翡翠苑、望月苑)	已完工

## 二、自查结果及意见

### (一) 关于是否涉及闲置土地

#### 1. 相关规定

《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修正)(以下简称“《城市房地产管理法》”)第二十六条规定:“以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的,必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的,可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费;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。”

《闲置土地处置办法(2012年修订)》(以下简称“《闲置土地处置办法》”)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。”

《闲置土地处置办法》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。”

《闲置土地处置办法》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。”

《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》”）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。”

## 2. 自查过程

为自查报告期内公司及下属子公司是否涉及土地闲置问题，公司采取的自查

方法包括但不限于：（1）查阅项目所涉及的土地招拍挂公告、土地出让合同、土地出让金及契税缴付凭证、土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑施工许可证、报告期内项目开发的财务信息等文件；（2）了解项目开工情况及投资情况；（3）向房地产开发主管部门了解公司及其子公司是否存在项目用地的违法行为，是否被处以行政处罚或被（立案）调查等；（4）取得国土资源主管部门等政府主管部门出具的相关证明文件；（5）登陆项目所在地国土资源管理部门网站，查阅政府主管部门公开披露的土地闲置信息。

### 3. 自查结论

公司报告期内 37 个在建、拟建项目的开发经营过程中，不存在国办发[2010]4 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等相关国务院房地产调控政策规定中禁止的闲置土地等违法违规行为。

经查询相关国土资源部门、城市建设和房屋管理部门网站的公示信息，报告期内公司亦不存在被国土部门、城市建设和房屋管理部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

#### （二）关于是否涉及炒地行为

##### 1. 相关规定

《城市房地产管理法》第三十九条第一款规定：“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。”

国务院办公厅于 2011 年 1 月 26 日发布的《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》规定：“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（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。”

## 2. 自查过程

为自查报告期内公司及下属子公司是否涉及炒地问题，公司采取的自查方法包括但不限于：（1）查阅转让项目的相关协议、付款凭证等文件；（2）查阅转让项目在下属子公司持有阶段涉及的土地出让合同、土地使用权证及缴付出让金凭证；（3）访谈相关人员，了解项目转让的商业背景；（4）登陆项目所在地国土资源管理部门网站，查阅政府主管部门公开披露的用地违规信息；（5）向房地产开发主管部门，了解公司及下属子公司是否存在项目用地违法行为，是否被处以行政处罚或被（立案）调查等；（6）取得国土资源主管部门出具的相关证明文件。

## 3. 自查结论

公司报告期内 37 个在建、拟建项目的开发经营过程中，不存在国办发[2010]4 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等相关国务院房地产调控政策规定中禁止的炒地等违法违规行为。

经查询相关国土资源部门、城市建设和房屋管理部门网站的公示信息，报告期内公司亦不存在被国土部门、城市建设和房屋管理部门行政处罚或正在被(立案)调查的情况。

### （三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

#### 1. 相关规定

住房和城乡建设部于 2010 年 4 月 13 日发布的《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）规定：“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，并严格按照申报价格，明码标价对外销售”；“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。”

国办发[2010]4 号文规定：“要结合当地实际，合理确定商品住房项目预售

许可的最低规模，不得分层、分单元办理预售许可。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。”

国发[2010]10 号文规定：“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。”

国办发[2013]17 号文规定：“强化商品房预售许可管理”、“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”、“加强房地产企业信用管理”、“及时记录、公布房地产企业的违法违规行为”。

## 2. 自查过程

为自查报告期内公司及下属子公司是否涉及捂盘惜售、哄抬房价的情况，公司采取的自查方式包括但不限于：（1）查阅了《商品房预售许可证》；（2）项目公司就房产销售情况进行说明并提供其他相关资料及说明；（3）登陆相关政府主管部门网站，查询主管部门公示的房地产销售违法行为信息；（4）向房地产开发主管部门，了解公司及下属子公司是否存在项目违规销售房地产行为，是否因此被处以行政处罚或被（立案）调查等。

## 3. 自查结论

报告期内相关商品房开发销售过程中，不存在国办发[2010]4 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等相关国务院房地产调控政策规定中禁止的捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。

经查询相关国土资源部门、城市建设和房屋管理部门网站的公示信息，报告期内公司亦不存在被国土部门、城市建设和房屋管理部门行政处罚或正在被(立案)调查的情况。

# 三、结论意见

1、公司报告期内 37 个在建、拟建项目的开发经营过程中，不存在国办发[2010]4 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等相关国务院房地产调控政策规定中禁止的闲置土地、囤地炒地等违法违规行为。

2、公司报告期内相关商品房开发销售过程中，不存在国办发[2010]4 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等相关国务院房地产调控政策规定中禁止的捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。

3、经查询相关国土资源部门、城市建设和房屋管理部门网站的公示信息，报告期内公司亦不存在被国土部门、城市建设和房屋管理部门行政处罚或正在被(立案)调查的情况。

## **第二部分 上市公司的董事、高级管理人员及其控股股东、实际控制人对于公司房地产业务合规开展的承诺**

本公司的全部董事、高级管理人员、控股股东浙江新潮集团股份有限公司及实际控制人黄伟先生已出具承诺函，承诺内容如下：

“报告期内新潮中宝不存在国办发[2010]4 号文、国发[2010]10 号文、国办发 [2013]17 号文等相关国务院房地产调控政策规定中禁止的闲置土地、囤地炒地行为，不存在被国土部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。”

“如因新潮中宝存在未披露的土地闲置等违法行为，给上市公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。”

新潮中宝股份有限公司

2015 年 5 月 21 日