

股票简称：美好集团

股票代码：000667



美好置业集团股份有限公司

房地产业务

之

专项自查报告

二〇一六年四月

释义

本专项自查报告中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

发行人/美好集团/公司/本公司	指	美好置业集团股份有限公司
本次发行	指	发行人申请向合格投资者公开发行不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券
本次专项自查	指	发行人对公司及其下属公司在房地产开发过程中的完工、在建、拟建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进行的专项自查
报告期	指	2013 年、2014 年及 2015 年的合称
公司及其下属公司	指	公司及纳入合并报表范围内的全资、控股子公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
《房地产管理法》	指	《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修正）
国发[2008]3 号文	指	《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）
国办发[2010]4 号文	指	《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）
国发[2010]10 号文	指	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）
国办发[2011]1 号文	指	《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）
国办发[2013]17 号文	指	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）
《监管政策》	指	中国证监会 2015 年 1 月 6 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》

美好置业集团股份有限公司

房地产业务之专项自查报告

美好置业集团股份有限公司（以下简称“美好集团”、“发行人”或“公司”）拟于 2016 年向合格投资者公开发行公司债券。

根据中国证券监督管理委员会调整上市公司再融资涉及房地产业务监管政策的相关规定，结合国务院办公厅发布的《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“国发[2008]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“国发[2010]10 号文”）、《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“国办发[2011]1 号文”）、《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[2013]17 号文”）、《关于进一步加强房地产市场监管商品住房预售制度相关问题的通知》（建房[2010]53 号，以下简称“《53 号文》”）和中国证监会《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》（2015 年 1 月 16 日发布，以下简称“《监管政策》”）关于房地产行业上市公司再融资的相关要求，本公司组成自查小组对公司报告期内的房地产项目是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售和哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查，现将本次自查的情况报告如下：

一、 专项自查的范围

根据项目资料，本公司依据国发〔2008〕3 号、国发〔2010〕10 号、国办发〔2013〕17 号的适用条款，对美好集团在报告期内的房地产项目逐条进行了核查。截至本专项自查报告出具之日，纳入美好集团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：

序号	开发单位	项目名称	建设状态	销售状态
1	博罗名流实业有限公司	博罗名流幸福庄园一期	报告期内在建	报告期内无销售
2	东莞名流置业有限公司	东莞名流印象	报告期内在建	报告期内有销售
3	武汉名流地产有限公司	武汉名流人和天地后期（风和园+城市广场二期）	报告期内在建	报告期内有销售
4	沈阳印象名流置业有限公司	沈阳名流印象	报告期内在建	报告期内有销售
5	名流置业武汉有限公司	武汉名流印象	报告期内在建	报告期内有销售
6	名流置业武汉有限公司	武汉名流公馆	报告期内在建	报告期内有销售
7	重庆名流置业有限公司	重庆名流印象	报告期内在建	报告期内有销售
8	武汉市泰宇商贸有限公司	武汉农利村	报告期内在建	报告期内无销售
9	武汉名流公馆置业有限公司	武汉名流世家	报告期内在建	报告期内有销售
10	陕西名流置业有限公司	西安曲江	拟建	报告期内无销售
11	博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	博罗名流幸福庄园后期	拟建	报告期内无销售
12	北京浩达天地置业有限公司	北京名流广场	拟建	报告期内无销售
13	武汉园博园置业有限公司 武汉美好锦程置业有限公司	武汉长丰村	拟建	报告期内无销售
14	武汉南部新城投资有限公司	武汉建和村	拟建	报告期内无销售
15	合肥名流置业有限公司	合肥名流高尔夫庄园	拟建	报告期内无销售
16	安徽东磁投资有限公司	合肥名流高尔夫庄园前期	报告期前已完工	报告期内有销售
17	武汉名流地产有限公司	武汉名流人和天地、润和园、沁和园	报告期内已完工	报告期内有销售
18	惠州名流实业投资有限公司 惠州名流置业有限公司	惠州名流印象	报告期内已完工	报告期内有销售
19	芜湖名流置业有限公司	芜湖名流印象一期	报告期内已完工	报告期内有销售
20	芜湖名流置业有限公司	芜湖名流印象后期	报告期内已完工	报告期内有销售
21	惠州名流置业有限公司	惠州名流公馆	报告期前已完工	报告期内有销售
22	重庆东方豪富房地产开发有限公司	重庆名流公馆	报告期前已完工	报告期内有销售
23	沈阳幸福置业有限公司	沈阳名流公馆	报告期内已完工	报告期内有销售

二、 相关规定适用条款说明、核查事项及核查过程

(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核查的分类

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核查进行了适当分类，具体如下：

条款分类	条款范围		适用自查条款的核查内容
不适用核查的条款	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	
适用核查的条款	第二部分	第（六）条	核查土地是否存在闲置的情形
	第三部分	第（十）条	核查经营性用地是否有偿取得
		第（十一）条	核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	核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	核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	核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
	第五部分	第（二十）条	核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“不适用核查的条款”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，美好集团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，美好集团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规划建设上的具体要求，美好集团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，美好集团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，美好集团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核查基础上,本公司进一步对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. 土地闲置情形的核查;
2. 经营性用地有偿取得的核查;
3. 土地一级开发项目是否通过公开招标方式取得的核查;
4. 分割取得国有土地使用证的核查;
5. “招拍挂”出让制度的核查;

6. “以租代征”情形的核查；
7. 已完工项目竣工完备性的核查；
8. 炒地行为的核查；
9. 不存在捂盘惜售、哄抬房价的核查。

(三) 自查过程

就美好集团是否违反以上核查事项的有关规定，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. 查验美好集团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核查项目出具的说明、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. 查询中华人民共和国国土资源部（以下简称“国土资源部”）网站（<http://www.mlr.gov.cn>）以及各核查项目所在省、市、县、区的地方国土资源厅/局网站，对核查项目是否涉及土地违法案件进行了查证和确认；查询各自查项目所在地房产管理部门的网站，对自查项目是否存在捂盘惜售、哄抬物价及行政处罚进行查证和确认；查询最高人民法院网站及项目所在地的部分地方人民法院网站是否存在重大诉讼；通过搜索引擎（百度）查询各自查项目的项目公司是否存在重大诉讼、仲裁及行政处罚。
11. 核实项目所在地的房产管理部门出具的报告期内美好集团及其下属公司不存在违反房产管理法规的行为及未受到行政处罚或被（立案）调查的证明；
12. 自查公司报告期内各年度报告、审计报告、等其他相关信息披露的

说明文件。

三、 专项自查的结论

2016年4月28日，根据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》，公司董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人分别作出了《关于美好置业集团股份有限公司房地产业务之承诺函》，均承诺：“《美好置业集团股份有限公司关于房地产业务之专项自查报告》已如实披露了美好集团在报告期内房地产开发项目的自查情况，如美好集团因存在自查范围内未披露的闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给美好集团和投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定承担相应的赔偿责任。”

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。经本公司自查，本公司认为，美好集团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）条等适用核查条款及国发〔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；美好集团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。

美好置业集团股份有限公司

法定代表人：刘道明

2016年4月28日